NORDVIK

Vækerøveien 126B

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Vækerøveien 126B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Nabolagsprofil
19	Om boligen
32	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende 2-roms med vestvendt terrasse|Lys og luftig stue|Store vindusflater|God planløsning|Rolig og grønt område

Prisantydning	**4 900 000,-**
Omkostninger	**9 290,-**
Totalpris	**5 037 625,-**
Fellesgjeld	**128 335,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 495,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Vækerøveien 126B – presentert av Fridtjof Schmidt og Hermine Wold fra Nordvik Bærum!

En lys og arealeffektiv 2-r leilighet med en svært hyggelig 12 m² terrasse med lekkert utsyn og gode solforhold. Boligen har en god planløsning med entré, romslig soverom, praktisk garderoberom, bad og en åpen stue- og kjøkkenløsning. Store vindusflater sørger for godt naturlig lys, mens den romslige terrasse blir en fin forlengelse av oppholdsrommet med god plass til sittegruppe og grill. Kjøkkenet er fra 2014, og innredning og sanitærutstyr på badet er skiftet i 2026.

Beliggenheten på Lysejordet byr på rolige og grønne omgivelser, med et stort friområde like i nærheten med gresslette, fotballbane og basketballbane. En flott bolig for deg som ønsker en praktisk hverdag og gode utearealer!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 4 kvm






























DOGS
HORSES of ICELAND












REMA 1000
REMA 1000
MESTVINNENDE I PRISTESTER
Velkommen! 7-23
Velkommen! 7-23
-30%
-30%

Vækerøveien 126B

Nabolaget Lysejordet/Rolighet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 149 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3 km

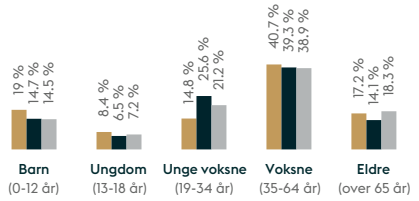
Offentlig transport

Møllefaret Linje 42, 42N	5 min 0.3 km
Bjørnsletta Linje 3	16 min 1.4 km
Lilleaker Linje 13	22 min 1.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.1 km

Barnehager

Møllefaret barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Lysejordet barnehage (0-5 år) 87 barn	8 min 0.6 km
Skogfuglen barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysejordet/Rolighet	1 630	715
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 98/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 92/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Lysejordet skole	5 min
Lysejordet borettslag, ballpla...	4 min
Basic Treningssenter	17 min
Mudo Røa	17 min

«Trygt i byen med landlig følelse»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0261/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vækerøveien 126B, 0383 OSLO
Gnr 28, bnr 955 i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Lysejordet Borettslag, org.nr. 948305097

Selgere
Christian Randsborg
Linda Holter Randsborg

Kjøpesum og omkostninger
4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 200,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 909 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 918 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Entré, bad, soverom, stue/kjøkken og garderobe.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold
Velkommen til en arealeffektiv og innbydende 2-roms leilighet beliggende i det familievennlige Lysejordet borettslag. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med inngang til leiligheten fra bakkeplan, og har en god planløsning som utnytter arealene på en effektiv måte.

Boligen inneholder entré/gang, bad, soverom, praktisk garderoberom samt en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning. Stuen har gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som gir en lys og luftig atmosfære. Fra stue-/kjøkkenløsningen er det direkte utgang til en romslig balkong på hele 12 m², med god plass til sittegruppe, grill og hyggelig utemøblering. Balkongen har svært gode solforhold, med sol fra ca. kl. 16.00 og videre utover kvelden på sommerstid – en kvalitet som gir gode muligheter for å nyte ettermiddager og sommerkvelder utendørs.

Soverommet er lunt og romslig, og mellom soverommet og gangen er det et praktisk garderoberom som også kan benyttes som hjemmekontor etter behov. Leiligheten fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal god standard med normal bruksslitasje. Det medfølger i tillegg ekstern bod, som gir gode muligheter for oppbevaring.

I kjelleren finnes det et praktisk fellesvaskeri med to vaskemaskiner og eget tørkerom. Vaskeriet benyttes med betaling via bankkort og har normalt god tilgjengelighet.

En praktisk og hyggelig 2-roms med stor balkong, svært gode solforhold, gode lysforhold, smart planløsning og praktiske fellesfasiliteter – et flott utgangspunkt for en komfortabel hverdag.

Standard
- Entré -
Velkommen inn i en romslig og lys entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter i en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Den praktiske garderobeløsningen gir god plass til yttertøy, sko og øvrig oppbevaring, samtidig som speilene bidrar til en luftig og åpen følelse.

- Stue -
Stuen er lys, luftig og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her er det gode møbleringsmuligheter med plass til en komfortabel sofagruppe, TV-benk, spisebord og øvrig møblement.

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning, som gir en fin sammenheng mellom rommene og gjør det enkelt å være sammen både til hverdags og når man har gjester. Det er god plass til et hyggelig spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Fra stuen er det direkte utgang til en lekker og solrik terrasse på hele 12 m² med sol fra kl. 14.00 og utover kvelden. Terrassen blir en naturlig forlengelse av stuen og har god plass til en romslig sittegruppe, grill og hyggelig utemøblering. Blomsterkassen fungerer samtidig som et pent og naturlig skille mot omgivelsene og rammer inn uteplassen på en fin måte.

- Kjøkken -
Kjøkkenet er fra 2014 og har innredning fra IKEA med profilerte fronter. Kjøkkenet har en praktisk utforming med god arbeidsflate og oppbevaringsplass, og fremstår som et funksjonelt kjøkken for både hverdagsbruk og matlaging.

Benkeplaten er i heltre med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Himlingen er slett og malt, med spotteskinne og belysning under overskapene som gir godt arbeidslys.

Det er montert både vannstoppesystem og komfyrvakt. Ventilatoren er tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp fra IKEA
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kombiskap fra IKEA
- Avtrekksvifte fra IKEA

- Soverom -
Soverommet er lunt og romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Mellom soverommet og gangen finner du i tillegg et praktisk garderoberom, som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Rommet kan også innredes som et lite hjemmekontor eller benyttes etter behov.

- Bad -
Badet er fra perioden 2004–2008 og er vurdert etter byggeteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010. Badet er oppført av tidligere eier, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innredning og sanitærutstyr er opplyst skiftet av dagens eier i 2026.

Badet har et klassisk uttrykk med flislagte vegger og gulv. Gulvet har 20 x 20 cm fliser og varmekabler, som gir en behagelig temperatur under føttene. Rommet er praktisk innredet med skuffeseksjon og heldekkende, nedfelt servant, ettgreps blandebatteri og speilskap med belysning. Videre er det gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Badet har mekanisk ventilasjon via byggets felles avtrekksanlegg, med avtrekksventil i himlingen og tilluft via spalte under døren.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass felles garasjeanlegg. Man kan bestille el-billader gjennom borettslaget. Fastpris på oppsett er kr. 23 500,- inkl. mva. (2026).

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i borettslagets vedtekter. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger
Det gjenstår enkelte elektrikerarbeider i boligen. Arbeidene er planlagt utført onsdag 23. september 2026 og omfatter:
- Etablering av ny kurs til stekeovn.
- Få ledningene bak baderomsinnredningen inn i veggen og montere deksel.
- Montering av overspenningsvern.
- Utbedring av for liten jordingsleder.
- Bytte av jordfeilautomat.
- Utbedring av for høy jordforbindelse mellom to stikkontakter på kjøkkenet.

Arbeidene er planlagt utført av elektriker onsdag 23. september 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.M.Rør AS. Demontert servant og satt opp ny servant med over og underskap, samt skiftet wc. 02.06.2026. T.M.Rør AS installerte automatisk vannstopper under kjøkkenbenk 04.09.2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei
Eventuell kommentar: Badet ble bygget av forrige eier. Tidfestet til 2004-2008 av takstmann. Det er ikke utført arbeid av oss på badet utenom WC og baderomsinnredning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Forrige eier (ikke en fysisk person) hadde ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig tak i hele borettslaget er rehabilitert i regi av boretteslaget i perioden 2025 til juni 2026. Utført av A.Hansen Gruppen AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El kontroll utført av Oslo Vest Elektro AS 03.09.2026. 14.09.26 ble følgende avvik etter kontrollen utbedret av Oslo Vest Elektro: - Skiftet ut tre benkarmaturer i LED-utførelse. - Byttet ut leddimmer på kjøkken. - Montert komfyrvakt. 23.09.26 blir resterende avvik utbedret av Oslo Vest Elektro -Montering av overspenningsvern -Merking av nettsystem på skapdør. -Utbedre for liten jordingsleder mellom jordskinner -Bytte av defekt jordfeilautomat - Utbedre for høy jordforbindelse på to stikkontakter - Rydde opp i koblingspunkt i speilskap. -Ny kurs til stekovn 21.08.26 Montert speilbelysning i baderomsinnredningen og en stikkontakt i badeormsinnredningen. Utført av Wist Mikaelsen&Gifstad AS 29.05. 2026 ble defekt antennekontakt og lokk skiftet, og gammel telefonkontakt ble fjernet og sperret med deksel. Utført av Oslo Elektro Service AS. 07.02.2022 Rettet oppstått feil. Varmegang i vago som var smeltet over på en annen kurs. Utført av Oslo Elektro Service AS. 2015 Alle sikringsskap i borettslaget ble oppgradert til sikringsskap til automatsikringer med jordbryter. Skjedde i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 03.09.2026. Det ble avdekket avvik. Noen av av avvikene ble utbedret 14.09.26, mens resten blir utbedret 23.09.26. Oslo Vest Elektro AS har gjennomført kontrollen og forestår utbedringen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei
Eventuell kommentar: Man kan bestille el-billader gjennom borettslaget. Fastpris på oppsett er kr. 23 500,- inkl. mva.(2026)

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Motorene til felles ventilasjonsanlegg skiftet ut i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: i 2014 la vi nytt gulv, malte vegger og lister, og satt opp nytt kjøkken.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble tatt radonmålinger vinteren 2025/2026 i regi av borettslaget. Styret har offentliggjort resultatet på Vibbo. Alle målinger i blokkene viser svært lave nivåer (typisk 20–30 Bq/m^3).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei
Eventuell kommentar: Badet er bygget av forrige eier. Tidfestet til 2004-2008. Forrige eier hadde ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt noen arbeid på badet siden oppføring, foruten ny wc og baderomsinnnredning. Ikke kjennskap til noe mer enn det som fremkommer av rapporten til takstmann, der deler av badet har fått TG2. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Alle tak i borettslaget ble oppgradert i 2025/2026. Alle terrassekassene i borettslaget flasser.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover det som allerede er oppgitt.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Motorene til felles ventilasjonsanlegg i borettslaget ble skiftet i 2025.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: En defekt del til ovnen på kjøkkenet ble utbedret av Hvitvareteknikk AS i 2022.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann innhentet for dette salget. Befaringen ble utført 7. september.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er målt i forbindelse med dette salget og fremgår av tilstandsrapporten til takstmann. Forrige eier målte også arealet som fremkom i prospektet (2014).

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: Statnett fikk konsesjon til bygge kabel i grøft og tunnel i Lysejordetdalen. Statnett vil søke om å endre løsningen til å bygge tunnel på hele strekningen grunnet store belastninger på natur- og nærmiljø. Lysejordetdalen sees ikke fra leiligheten, men ligger like ved inngangen til fellesgarasjen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Styret har opplyst at plan for 2026 og 2027 er å styrke bygningsmassen og redusere risikoen for fremtidige skader. Tiltak skal vuderes fortløpende i henhold til årsmøteprotokollen. Borettslaget har ikke opplyst om konkrete tiltak eller økninger for 2026 eller 2027.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Utvendig -
Taktekking: Tilnærmet flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveisepapp.
Taket i hele borettslaget ble skiftet i 2025/2026.
Takkonstruksjonen er et fellesanliggende for borettslaget og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Bærende elementer og brannskillevegger er oppført i betong. Innfelte yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene på soverommet er fra 2011, mens vinduene i stuen er fra 1977.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder. Vinduene i stuen gis tilstandsgrad 2 på grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Ytterdører: Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er callinganlegg til gateplan.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2011.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vestvendt balkong med rekkverk og integrerte blomsterkasser. Balkongen har trelemmer som dekke.

- Innvendig -
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

- Tekniske innstallasjoner -
Leiligheten har utenpåliggende forkrommede vannrør på badet. På kjøkkenet er det vannrør av plast. Resterende vannrør i leiligheten
er av kobber.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via byggets felles avtrekksanlegg.

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.
Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

- 2.Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

- 2.Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn fra IKEA
- Induksjonstopp fra IKEA
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kombiskap fra IKEA
- Avtrekksvifte fra IKEA
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 103 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 495,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkludere følgende:
- Kommunale avgifter
- Felles bygningsforsikring
- Drift og vedlikehold
- Styre og forretningshonorar
- TV og bredbånd fra Telenor

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 1 500,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 438 571,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 754 283,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene og er levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Lysejordet Borettslag består av 228 andelsleiligheter.

Barnehage - Møllefaret 38: Borettslaget har fortrinnsrett til inntil 60 % av barnehagens totale antall plasser (omlag 54 etter utvidelse fra to til fire avdelinger).

Borettslagets styre er i ferd med å legge en plan for fremtidig vedlikehold. Når planen er ferdig vil styret informere beboerne om planen og eventuelle konsekvenser for økonomi og fellesutgifter.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Styret vurderer et lånopptak og budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15% med virkning fra 01.03.24. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024" i vedlagte årsberetning.

Det ble iht. selger vedtatt å bytte de store vinduene og verandadør i 2023, men det er utsatt på ubestemt tid.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 15.09.2026, og utgår dermed den 23.09.2026. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 128 335,-pr. 27.08.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208133659
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 11 151 405,00
Innfrielsesdato: 30.07.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208545043
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 23 773 327,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 169,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 6 627 099,- Underskuddet skyldes hovedsakelig: vedlikehold som er planlagt i brl.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 11 699 748,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 77342201

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 22 166 kvm (Eiertomt)
Tomten er på 22 166 m² og er opparbeidet med interne asfalterte gangveier og grønne fellesarealer. Det er flere lekeplasser på området samt nærhet til grusbane.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Det ble utført radonmåling vinteren 2025/2026 i regi av borettslaget. Målingen viser at det er registrert 20–30 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert område på Lysejordet i Ullern bydel. Fra boligen er det kort gangavstand til dagligvarebutikk (Rema 1000) samt Lysejordet busstopp med hyppige avganger mot både Røa og Oslo sentrum.

Nærområde og rekreasjon:
I nærområdet finnes flere lekeplasser, jevnt fordelt og godt tilrettelagt for barnefamilier. Like nedenfor boligen ligger et stort friområde med gresslette, samt fotball- og basketballbane. Den nedre delen av området er flat og egner seg godt til lek og aktivitet, mens den øvre delen benyttes til aking på vinterstid.

Idylliske Lysakerelva renner forbi friområdet og gir gode muligheter for rekreasjon, turer og trening. Det er opparbeidede turveier på begge sider av elven, med flere badeplasser og historiske stoppesteder underveis. En av badeplassene ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Elven kan også følges helt opp til Bogstadvannet.

Ved utløpet til fjorden ligger Lysaker brygge med flott utsyn over Oslofjorden. I tillegg er det kort vei til både Sollerudstranda og Vækerø park, som byr på grønne omgivelser, turstier, brygger og gode bademuligheter.

Aktivitetsmuligheter:
Området har et rikt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. Ullern Idrettsforening tilbyr blant annet bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk, mens Røa Allianseidrettslag har et bredt tilbud innen blant annet langrenn, sykkel og triatlon. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til ved Ullern kirke og har et moderne anlegg for helårsbruk. Det er også flere treningssentre i nærheten, inkludert Basic Norge og SATS Røa. Røa bad tilbyr et moderne badeanlegg med blant annet 25-meters basseng, terapibasseng, barnebasseng, sklier og klatrevegg.

Servicetilbud og handel:
Røa Torg og CC Vest på Lilleaker er populære handelsområder med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. På Røa Torg finner du blant annet vinmonopol, bakeri og ulike helse- og velværetilbud. CC Vest byr på rundt 90 butikker, med en god miks av kjedebutikker og spesialforretninger.

Skoler og barnehager
Beboere har fortrinnsrett til Møllefaret barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.05.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen omfattes av gjeldende reguleringsplan for Lysejordet borettslag, vedtatt i 2012, hvor området er regulert til boligbebyggelse.

Det har vært planlagt en ny 420 kV-forbindelse mellom Hamang i Bærum og Smestad i Oslo for å styrke strømforsyningen i Stor-Oslo. Tidligere planlagt løsning innebar blant annet et midlertidig tverrslag og anleggsområde på Lysejordet.

Statnett har imidlertid i 2026 varslet at de ønsker å endre prosjektet og i stedet bygge en sammenhengende tunnel for strømkablene mellom Hamang og Smestad. Ved en slik løsning vil det tidligere planlagte tverrslaget og anleggsområdet på Lysejordet kunne unngås. Statnett opplyser at søknad om endret løsning tidligst vil bli sendt mot slutten av 2026. Endelig løsning og videre fremdrift er derfor ikke avklart.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.10.1977 - Dokumentnr: 23190 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:465

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink kr. 9 900,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 000,-
Markedspakke med salgsoppgaver kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 129 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2
Hermine Wold, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46864458

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

Boligbygg med flere boenheter

Vækerøveien 126B , 0383 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 955

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1940 **Eiendomsverdi ref nr:** GA2459

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealeffektiv 2-roms leilighet beliggende i det familievennlige Lysejordet borettslag. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med trappeadkomst og har areal effektiv planløsning.
Leiligheten inneholder entré/gang, bad, soverom, garderobel, samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en romslig balkong.
Leiligheten holder normal god standard og fremstår med normal bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Tilnærmet flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveisepapp. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble taket tekket om i perioden 1999–2004.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30).
Det er callinganlegg til gateplan.
Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass.
Leiligheten har en vestvendt balkong med rekkverk og integrerte blomsterkasser. Balkongen har trelemmer som dekke.
Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom
Boligen disponerer i tillegg én garasjeplass i felles garasjekjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat i oppholdsrom, fliser på bad og tepper på soverom.
Veggene har malte plater, malte glatte overflater og fliser på våtrom. Himlingene har malte plater og malte glatte overflater.
Etasjeskillene er utført i armert betong fra byggeåret.
Fellesarealene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av metall.
Boligen har innvendige profilerte dører.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra perioden 2004–2008 og er vurdert etter byggteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010. Badet er oppført av forrige eier og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.
Innredning og sanitærutstyr er opplyst skiftet av dagens eier i 2026.
Veggene har 20 x 20 cm fliser. Himlingen har malt overflate, med taklampe og lys rundt speil som lyskilder. Vannrørene er utenpåliggende.
På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler.
Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemring.
Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.
Badet har mekanisk ventilasjon via byggets felles avtrekksanlegg, med avtrekksventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2014 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.
Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt, med spotteskinne og lys under overskap som lyskilder.
Benkeplaten er i heltre med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.
Vannstoppesystem og komfyrvakt er montert.
Kjøkkenet har ventilator tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har utenpåliggende forkrommede vannrør på badet. På kjøkkenet er det vannrør av plast. Resterende vannrør i leiligheten er av kobber.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via byggets felles avtrekksanlegg.
Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 32 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

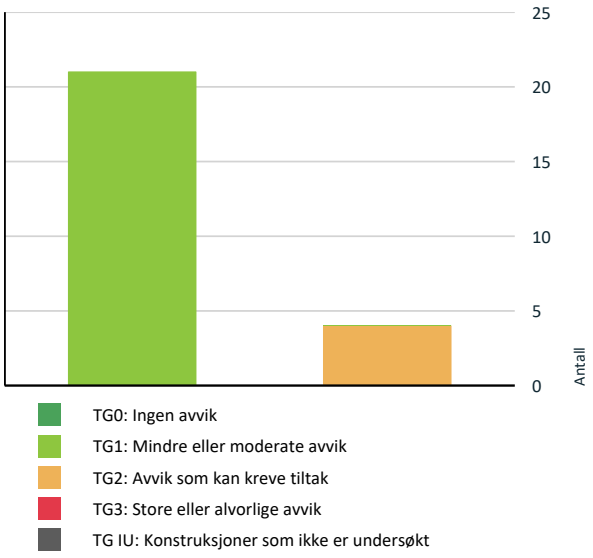
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.1982 for oppføring av terrasseblokkene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken og garderobe. Fra leiligheten er det utgang til balkong.
Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilnærmet flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveisepapp.
Taket i hele borettslaget ble skiftet i 2025/2026.
Takkonstruksjonen er et fellesanliggende for borettslaget og er derfor ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bærende elementer og brannskillevegger er oppført i betong. Innfelte yttervegger er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende trekledning.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene på soverommet er fra 2011, mens vinduene i stuen er fra 1977.

Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder. Vinduene i stuen gis tilstandsgrad 2 på grunn av alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Det er callinganlegg til gateplan.

Til balkongen er det en malt balkongdør med isolerglass fra 2011.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Vestvendt balkong med rekkverk og integrerte blomsterkasser. Balkongen har trelemmer som dekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder og Garasje

Beskrivelse
Leiligheten disponerer en bod i felles bodrom, merket nr. 1023.
Boligen disponerer i tillegg én garasjeplass i felles garasjekjeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med laminat i oppholdsrom, fliser på bad og tepper på soverom.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, malte glatte overflater og fliser på våtrom. Himlingene har malte plater og malte glatte overflater.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

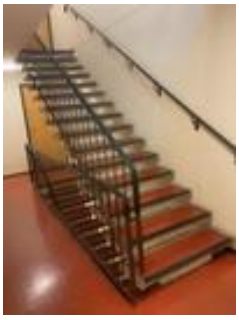
Borettslaget målte etter radon vinteren 2025/2026. Målinger i blokkene viser svært lave nivåer (typisk 20–30 Bq/m³). Ingen over 100 Bq/m³. (ref eier og årsmøteprotokoll)

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fellesarealene har malte oppganger med trapper i betong og rekkverk med spiler av metall. Tilstanden er ikke vurdert, da dette er fellesanliggende konstruksjoner.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra perioden 2004–2008 og er vurdert etter byggteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av badet.

Innredning og sanitærutstyr er opplyst skiftet av dagens eier i 2026.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Arbeidene ble utført av forrige eier og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20 x 20 cm fliser. Himlingen har malt overflate, med taklampe og lys rundt speil som lyskilder. Vannrørene er utenpåliggende.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. I våtsonen skal det være fall mot sluk på minimum 1:50.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det er registrert bomlyd under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet er derfor ikke vurdert som et eget avvik.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Videre er det speilskap med lys, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Innredning og sanitærutstyr er fra 2026.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon (fellesanlegg) med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via spalte under dørbladet. Det er påvist tilfredsstillende avtrekk ved enkel funksjonskontroll med papirark



2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gang i vegg bak våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.





KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2014 og har kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter.
Det er laminat på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt, med spotteskinne og lys under overskap som lyskilder.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
Stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
Det er installert komfyrvakt og vannstopper

Benkeplaten er i heltre med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur.
Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppsystem på kjøkkenet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator tilknyttet byggets sentrale avtrekksanlegg.
Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest.
Avtrekket fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har utenpåliggende forkrommede vannrør på badet. På kjøkkenet er det vannrør av plast. Resterende vannrør i leiligheten er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i overkant av vinduer.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er Borettslagets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 32 Amp.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmur og fundamenter er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

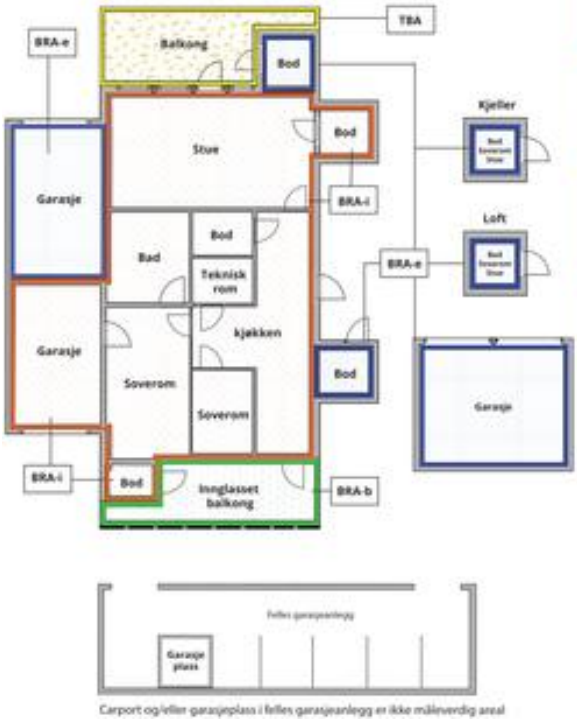
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	56			56	12
Kjeller		4		4	
SUM	**56**	**4**			**12**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, garderobe		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 20.10.1982 for oppføring av terrasseblokkene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	955		0	22166.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vækerøveien 126B

Hjemmelshaver
Lysejordet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/LYSEJORDET BORETTSLAG	948305097	H0102		Randsborg Christian, Randsborg Linda Holter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Ullern, med kort avstand til Røa sentrum. Nærområdet har flere lekeplasser og friområder med blant annet gresslette, fotball- og basketballbane. Det er også kort vei til Lysakerelven med turmuligheter og badeplasser.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Røa sentrum har et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kort kjørevei til CC Vest, Lysaker, Majorstuen og Oslo sentrum.

Området har gode kollektivforbindelser med buss samt T-bane fra Åsjordet og Røa. Det er flere barnehager og skoler i nærområdet.

Området har et godt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter, med blant annet treningssentre, idrettsanlegg, tennis og golf i nærliggende områder. Langs Lysakerelven er det turveier som strekker seg mellom Bogstadvannet og Lysaker, med tilgang til flere rekreasjons- og badeområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 22 166 m² og er opparbeidet med interne asfalterte gangveier og grønne fellesarealer. Det er flere lekeplasser på området samt nærhet til grusbane.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Borettslag
Borettslag: Lysejordet borettslag, Orgnr: 948305097
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter.
Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse: Vækerøveien 116-132, gnr: 28, bnr: 955 og 956.
For informasjon om borettslaget, finnes dette på deres hjemmeside: https://www.lysejordet.no
Hjemmeside: www.lysejordet.no

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Randsborg	9578-5999-4-2313020	2026-09-14 20:53:27
Linda Holter Randsborg	9578-5997-4-393151	2026-09-14 23:46:52

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0261/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vækerøveien 126B, 0383 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Christian Randsborg, Linda Holter Randsborg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. desember 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77342201
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: T.M.Rør AS. Demontert servant og satt opp ny servant med over og underskap, samt skiftet wc. 02.06.2026. T.M.Rør AS installerte automatisk vannstopper under kjøkkenbenk 04.09.2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble bygget av forrige eier. Tidfestet til 2004-2008 av takstmann. Det er ikke utført arbeid av oss på badet utenom WC og baderomsinnredning.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier (ikke en fysisk person) hadde ingen dokumentasjon på utførelsen av badet.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig tak i hele borettslaget er rehabilitert i regi av boretteslaget i perioden 2025 til juni 2026. Utført av A.Hansen Gruppen AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El kontroll utført av Oslo Vest Elektro AS 03.09.2026. 14.09.26 ble følgende avvik etter kontrollen utbedret av Oslo Vest Elektro: - Skiftet ut tre benkarmaturer i LED-utførelse. -Byttet ut leddimmer på kjøkken. - Montert komfyrvakt. 23.09.26 blir resterende avvik utbedret av Oslo Vest Elektro -Montering av overspenningsvern -Merking av nettsystem på skapdør. -Utbedre for liten jordingsleder mellom jordskinner -Bytte av defekt jordfeilautomat -Utbedre for høy jordforbindelse på to stikkontakter -Rydde opp i koblingspunkt i speilskap. -Ny kurs til stekovn 21.08.26 Montert speilbelysning i baderomsinnredningen og en stikkontakt i badeormsinnredningen. Utført av Wist Mikaelsen&Gifstad AS 29.05. 2026 ble defekt antennekontakt og lokk skiftet, og gammel telefonkontakt ble fjernet og sperret med deksel. Utført av Oslo Elektro Service AS. 07.02.2022 Rettet oppstått feil. Varmegang i vago som var smeltet over på en annen kurs. Utført av Oslo Elektro Service AS. 2015 Alle sikringsskap i borettslaget ble oppgradert til sikringsskap til automatsikringer med jordbryter. Skjedde i regi av borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.09.2026. Det ble avdekket avvik. Noen av av avvikene ble utbedret 14.09.26, mens resten blir utbedret 23.09.26. Oslo Vest Elektro AS har gjennomført kontrollen og forestår utbedringen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Man kan bestille el-billader gjennom borettslaget. Fastpris på oppsett er kr. 23 500,- inkl. mva.(2026)

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Motorene til felles ventilasjonsanlegg skiftet ut i 2025.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: i 2014 la vi nytt gulv, malte vegger og lister, og satt opp nytt kjøkken.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det ble tatt radonmålinger vinteren 2025/2026 i regi av borettslaget. Styret har offentliggjort resultatet på Vibbo. Alle målinger i blokkene viser svært lave nivåer (typisk 20–30 Bq/m^3).

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Badet er bygget av forrige eier. Tidfestet til 2004-2008. Forrige eier hadde ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt noen arbeid på badet siden oppføring, foruten ny wc og baderomsinnnredning. Ikke kjennskap til noe mer enn det som fremkommer av rapporten til takstmann, der deler av badet har fått TG2. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Alle tak i borettslaget ble oppgradert i 2025/2026. Alle terrassekassene i borettslaget flasser.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover det som allerede er oppgitt.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Motorene til felles ventilasjonsanlegg i borettslaget ble skiftet i 2025.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: En defekt del til ovnen på kjøkkenet ble utbedret av Hvitvareteknikk AS i 2022.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann innhentet for dette salget. Befaringen ble utført 7. september.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er målt i forbindelse med dette salget og fremgår av tilstandsrapporten til takstmann. Forrige eier målte også arealet som fremkom i prospektet (2014).

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Statnett fikk konsesjon til bygge kabel i grøft og tunnel i Lysejordetdalen. Statnett vil søke om å endre løsningen til å bygge tunnel på hele strekningen grunnet store belastninger på natur- og nærmiljø. Lysejordetdalen sees ikke fra leiligheten, men ligger like ved inngangen til fellesgarasjen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Styret har opplyst at plan for 2026 og 2027 er å styrke bygningsmassen og redusere risikoen for fremtidige skader. Tiltak skal vuderes fortløpende i henhold til årsmøteprotokollen. Borettslaget har ikke opplyst om konkrete tiltak eller økninger for 2026 eller 2027.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0261/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Linda Holter Randsborg	**2026-09-14**	**Christian Randsborg**	**2026-09-14**

Identifikasjon

Linda Holter Randsborg

Identifikasjon

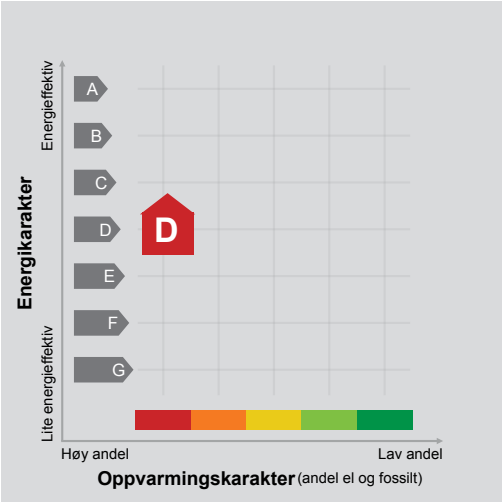
Christian Randsborg

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LYSEJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	955
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81300976
Merkenummer	Energiattest-2025-216950
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vækerøveien 126B	81300976	H0102	0	0	58
Vækerøveien 126A	81300976	H0102	0	0	55
Vækerøveien 126C	81300976	H0102	0	0	61

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	122 m³
U-verdi for yttervegger	0,65 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	215,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.2.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,2 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,8 kWh/år
Teknisk utstyr	16,6 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	147,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 590 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	168,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 588 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	168,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 590 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 590 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 590 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Vedtekter

for Lysejordet borettslag org nr 948305097

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30.05.06. Endret i ordinær generalforsamling 25. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lysejordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det henvises også til borettslagets "Byggveileder", som er retningsgivende for alle interne og eksterne bygningsmessige arbeider.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

H U S O R D E N S R E G L E R

F O R

L Y S E J O R D E T B O R E T T S L A G

Vedtatt på generalforsamlingen 21.05.81
Endret på generalforsamling 05.06.97
Endret på generalforsamling 21.05.08
Endret på generalforsamling 08.05.12
Endret på generalforsamling 21.05.15
Endret på generalforsamling 07.06.22
Endret på generalforsamling 30.05.23

HUSORDENSREGLER OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR LYSEJORDET BORETTSLAG.

Innledning
Borettslagets navn er LYSEJORDET BORETTSLAG. Borettslaget er tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS), og er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i felleskap er økonomisk ansvarlig for at borettslagets eiendom blir holdt i best mulig og utmerket stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, trygge godt naboskap og sikre orden på borettslagets område.

Husordensreglene må ses i sammenheng med ”Vedtekter for Lysejordet borettslag” som ble vedtatt på generalforsamlingen 30.05.2006.Husordensreglene inngår som en del av vedtektene, det vil si at brudd på disse er et brudd på vedtektene.

§ 1. Styret
Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtekter for borettslag tilknyttet Oslo bolig og sparelag (OBOS) § 9 foreskriver. Nevnte vedtekter gjelder for Lysejordet borettslag. Styret plikter å følge generalforsamlingens vedtak.

§ 2. Henvendelser til styret
Forslag til saker som styret skal behandle må leveres skriftlig eller sendes som e-post til ”lysejordet@styrerommet.no”.

§ 3. Overlating av bruk
Bruksoverlating av leiligheten skal godkjennes av styret. Brukeren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Andelseieren og brukeren har samlet og hver for seg ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av brukeren,

BESKYTTET

samt at husordensreglene overholdes. Brukeren må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet, hvis ikke andelseieren selv kan skjøtte disse.

§ 4. Alminnelige ordensregler
Utgangsdørene i terrassehusene og dører til kjellere, garasje og andre fellesrom skal holdes låst.
Oppgangen i blokkene vaskes 1 gang i uken, fortrinnsvis på torsdager eller fredager.
Vindusvask foretas en gang pr. måned.

§ 5. Bruk av leilighet og andre rom
Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.
Banking og boring i vegger må ikke foretas mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, og ellers utføres til minst mulig sjenanse for naboene.

Naboer bør varsles hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.
Man bør utvise mest mulig hensyn ved banking, boring o.l. på grunn av oppussing - vedlikeholdsarbeider.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

§ 6. Bruk av veranda/terrasse
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy utover veranda- eller terrassekanten. Tørking av tøy må bare skje uten at det sjenerer naboer.

Grilling på terrasseblokkenes terrasser tillates ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill er forbudt. Det skal tas hensyn til naboer med tanke på røyk og matlukt. Gass skal ikke lagres innendørs, hverken i leilighetene, i garasjen eller i kjellerboder.

§ 7. Indre vedlikehold
Andelseiere er ansvarlig for rimelig vedlikehold av egen leilighet, jfr. vedtektene.

§ 8. Fellesrom og oppganger
Brannforskriftene skal følges.
Det er kun barnevogner som kan settes i rommet like innenfor utgangsdørene i terrasseblokkene. Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i fellesrom, egne kjellerrom eller på egne verandaer/terrasser.

Disse brannforskriftene tillater ikke at det er henges ut (eget) tøy, plasseres sko på gulvet eller i stativer i utenfor eller i tilknytning til egen inngangsdør, samt oppbevarer annet personlig løsøre i oppgangene.

Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder, kjedesager og scootere eller lignende motoriserte redskaper i fellesrom eller egne kjellerboder.

BESKYTTET

Videre omfattes opphenging av bilder/plakater og utsetting av blomsterpotter av de samme forskriftene. Bilder og plakater kan kun henges opp om de blir fast forankret/skrudd fast til veggen og ikke kan utgjøre et snublehinder ved en brannrømning. Blomsterpotter kan således ikke settes ut i oppgangen.

Feilplasserte gjenstander kan bli fjernet av styret eller vaktmester uten forutgående varsel. Hvis og når et bilde eller plakat fjernes fra veggen skal skruehull tettes og overmales. Flytte- og hjulmerker, etter transport av møbler, sykler og barnevogner, samt annet som etterlater merker på veggene skal fjernes av den eller de som påfører dem.

Branndører skal holdes lukket!
Det er ikke tillatt å sette opp branndørene mellom oppgangsseksjonene i terrasseblokkens underetasjer med gjenstander som hindrer dørene i å lukkes etter passering.

§ 9. Bruk av vaskeriene
Vaskeriene i terrasseblokkene, Vækerøvn. 118-126-130, kan benyttes av alle leieboere i borettslaget.

Vasketid reserveres ved å skrive seg opp i kalenderboken som ligger i vaskerommet. Vaskekort kjøpes hos vaktmesteren.

Hver enkelt kan forhåndsbestille inntil 6 timer pr. uke. Hvis forhåndsbestilt tid ikke benyttes innen 60 minutter etter reservert tidspunkt kan gjenværende vasketid benyttes av andre.

Vaskeriene kan benyttes fra mandag til fredag mellom 08:00 – 20:00, og på lørdager mellom 08:00 – 16:00.

Vaskemaskinene er kun beregnet for alminnelig klesvask. Vaskeriene skal ikke brukes til vask av tyngre tekstiler som gulvtepper/filleryer, veggtepper, dyrebekledning, etc. Dette skader maskinene.

Hver enkelt bruker av vaskeriet plikter å tørke av vaskemaskinene etter bruk, samt å åpne dørene og alle lokk på vaskemaskinene.

Tørkerommene i vaskeriene er forbeholdt de som er satt opp med klesvask. Ut over dette er rommene åpne for alle med et klestørkebehov, innenfor de brukstidene som gjelder for vaskeriene.

Feil ved vaskemaskiner eller automater må omgående meldes til vaktmester eller styret.

Vaskeriene skal holdes låst når de ikke er i bruk.

§ 10. Søppel
Etter pålegg fra Oslo kommune innførte borettslaget kildesortering i 2011. Det er viktig at alle beboere følger dette.

BESKYTTET

Papir og papp skal i egne papirbrønner ved innkjøring til garasjen; matavfall skal i grønn pose, plastavfall i lilla pose og restavfall i annen pose. Grønne og lilla poser fås gratis hos Rema 1000.
Glass og hermetikkbokser skal deponeres i containerne på grusplassen.

Farlig avfall og større (papp-)gjenstander skal ikke hensettes i søppelrommene eller ved papirbrønnene. Det skal fraktes til gjenbruksstasjonene; enten til Smedstad Gjenbruksstasjon eller bensinstasjonene på Røa eller Lilleaker for malingrester, løsemidler og tilsvarende kjemikaler.

Søppelrommene i terrasseblokkene skal alltid holdes låst.

§ 11. Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.

§ 12. Fellesområder
Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkeltes leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område, hverken med gjerder, hekker eller beplantning. Brukere av sandkassene/ lekeplassene skal rydde opp etter bruk og ellers gjøre sitt for orden og renhold på området. Ikke kast eller etterlat mat o.l. på bakken i eller rundt sandkassene da dette blir mat for rotter, mus og duer.

Det er forbudt med fyrverkeri inne på borettslagets område.

§ 13. Kjøring og parkering
På borettslagets område har alle motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og all kjøring i garasjen skal skje i gangfart (maks < 15 km) til enhver tid. Enhver fører av sykkel, el-sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registering av egen bil hos Østlandske Parkering AS (lysejordet@oparkering.no) . Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registre inn til Østlandske Parkering AS gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer. Besøksregistrering: www.ostlandskeparkering.no for at gjestene skal unngå parkeringsgebyr.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketransport, TT-taxier (transport) og søppeltømmere bl.a. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten.

§ 14. Bruk av garasje
Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer og ikke parkeres til hinder for passerende biler.

BESKYTTET

Bildekk og andre oppbevaringsverdige gjenstander må ikke lagres eller hensettes slik at det kan bli til hinder for garasjerenhold eller bli stjålet. Borettslaget er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen.

Den enkelte bruker må selv sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Brannfarlig avfall som papir, pussegarn o.l. må ikke etterlates på garasjeplassen. Det er ikke tillatt med reparasjoner og vask av bil i garasjen.

Enhver plikter å påse at uvedkommende ikke får eller har adgang til garasjen, for uten å påse at utgangsdøren er lukket etter passering.

Elektroniske garasjeportåpnere kan kjøpes hos vaktmester.

§ 15. Utleie av garasjeplasser
Det er i alminnelighet ikke anledning til å leie mer enn en ekstra parkeringsplass i garasjen.

Utleie av egen garasjeplass kan bare avtales med andre andelseiere i borettslaget.

Andelseiere har videre ikke adgang til å avtale bruk eller utleie av egen garasjeplass, som gjesteparkeringsplass for annen beboer, parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøy o.l. Disse gjenstandene skal ikke hensettes på borettslagets gjesteparkeringsplasser.

Avtaler som bryter med ovenstående utleieregler, må avvikles.

§ 16. Endringer av husordensreglene
Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret.
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

§ 17. Tolking av husordensreglene
Husordensreglene trer i kraft straks. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 461
LYSEJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LYSEJORDET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 10:00 og lukker 30. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/461

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysiske stemmesedler

Dette kan legges i postkassen til styreleder Unni Skjelnes adresse Vækerøveien 124 K innen 30. mai klokken 10.00

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter
6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/
7. Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold
8. Endring i husordensregel § 5 om ro og støy
9. Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler
10. Tildekking av svalgang og trapper

11. Bod i garasjen

12. Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

14. Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

15. Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

16. Parkeringsregler

17. Fastsettelse av honorarer

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

19. Valg av valgkomitè

20. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LYSEJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Terje Næss og Marie Iren Garfjeld er valgt.

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår å dekke årsresultatet mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. 461 Lysejordet Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. 0461 Årsregnskap 2025 Lysejordet brl.s.pdf
3. Vedlikeholdshistorikk 2026 pdf.pdf

Sak 5

Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Gjeldende husordensregler paragraf 13 viser gjentatte ganger til et konkret parkeringsselskap, "Østlandske parkering". Det innebærer at endringer av parkeringsselskap krever endring av husordensreglene og behandling i generalforsamlingen. Styret vurderer at det er lite hensiktsmessig, da valg av parkeringsselskap er en administrativ ordning som kan endres over tid. Styret foreslår derfor å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til **"enhver tid gjeldende parkeringsselskap"**. Den foreslåtte endringen vil kun påvirke hvordan selve parkeringsordningen administreres.

Forslag til vedtak (revidert § 13)

Styret foreslår å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til "enhver tid gjeldende parkeringsselskap".

Husordensreglene § 13 endres til: “På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos borettslagets til enhver tid gjeldende parkeringsselskap.

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registrere gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer hos borettslagets **til enhver tid gjeldende parkeringsselskap**, i henhold til de løsninger og rutiner som til enhver tid er fastsatt.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketrafikk, TT-transport og renovasjon. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten".

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 13 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 6

Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til gjester og beboere. Det hender dessverre at disse plassene brukes til oppbevaring av hengere eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, eller til annen lagring som reduserer tilgjengeligheten på plassene. Det er også et økende problem med store kjøretøy som hindrer sikt og skaper trafikkfarlige situasjoner.

Styret ønsker derfor å tydeliggjøre reglene for bruk av parkeringsplassene. Intensjonen med forslaget er ikke å begrense beboeres mulighet til å benytte parkeringsplassene til ordinær parkering, herunder parkering av bil nummer to, men å forhindre at plassene brukes til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i brukbar stand.

For å sikre etterlevelse av borettslagets regler foreslås det videre at kjøretøy som er parkert i strid med reglene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å utvide paragraf 13 om kjøring og parkering med følgende avsnitt:

Parkeringsplassene utendørs skal benyttes til ordinær parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy, og innenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i kjørbar stand.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som er større enn oppmerkede plasser, eller som hindrer sikt, ferdsel eller sikker bruk av området.

Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser: bobiler, båter, campingvogner, hengere eller lignende.

Kjøretøy som er parkert i strid med borettslagets regler for kjøring og parkering, eller til hinder for drift, vedlikehold eller annen nødvendig bruk av arealene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 7

Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende § 11 (Dyrehold) i husordensreglene lyder:

«Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.»

Bestemmelsen oppleves som uklar og gir opphav til spørsmål, særlig i forbindelse med kjøp og salg av boliger. Styret foreslår derfor å tydeliggjøre reglene og forenkle søknadsprosessen, samtidig som det stilles klare krav til ansvarlig dyrehold.

Forslag til vedak

Styret foreslår at § 11 (Dyrehold) erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr.

Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet.

Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 11 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 8

Endring i husordensregel § 5 om ro og støy

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler inneholder generelle bestemmelser om ro og støy, men gir i liten grad konkrete føringer for når støyende arbeid kan utføres, og hvordan mer omfattende eller regelmessig støyende aktivitet skal håndteres. Dette kan skape usikkerhet både for beboere og styret.

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre rammene for støyende arbeid og aktivitet, slik at beboerne vet hva som forventes, og slik at styret får et klarere grunnlag for å håndtere eventuelle klager. Samtidig legges det opp til en rimelig balanse, hvor vanlig bruk av boligen fortsatt er tillatt, mens aktivitet som medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer begrenses.

Det foreslås å presisere og utvide § 5 ved å innføre tydeligere tidsrammer for når støyende arbeider som boring, banking og lignende kan utføres. Videre tydeliggjøres det at musikk, sang og øving på instrumenter skal foregå hensynsfullt. Det innføres også en bestemmelse om at organisert og regelmessig støyende aktivitet, som undervisning, kor eller bandøvelser, ikke er tillatt dersom dette medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer.

Forslag til vedtak

Paragraf 5 i husordensreglene om bruk av leilighet og andre rom endres til:

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking, boring, sliping og lignende støyende arbeider skal utføres med mest mulig hensyn til naboene og kun utføres:

mandag–fredag: kl. 08.00–20.00

lørdag: kl. 10.00–16.00

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk, sang og øving på instrumenter må foregå på en hensynsfull måte og ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Organisert øving, undervisning, kor, bandøvelser eller lignende aktivitet som medfører økt, regelmessig eller særlig sjenerende støybelastning for naboer, er ikke tillatt.

Naboer bør varsles dersom man skal ha en sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig. Varsling gir ikke unntak fra plikten til å vise hensyn og overholde husordensreglene om ro.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

Styrets innstilling

Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 5 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 9

Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litiumbatterier i elsykler og elsparkesykler innebærer en økt brannrisiko ved feil bruk eller lading. Styret foreslår derfor å innføre retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler, basert på anbefalinger fra brannvesenet og DSB.

Retningslinjene vil bidra til økt sikkerhet, redusert risiko for brann og et tryggere bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husorensregler § 5 (Bruk av leilighet og andre rom):

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler skal skje på en sikker måte og i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Følgende retningslinjer gjelder:

- Lading skal kun skje under tilsyn.
- Lading i boder er ikke tillatt.
- Lading i fellesarealer, herunder oppganger, trapperom, kjellere og rømningsveier, er ikke tillatt.
- Nattlading frarådes.
- Det skal kun benyttes original eller produsentgodkjent lader og batteri.
- Lading skal skje på et egnet og ventilert sted, og ikke på eller nær brennbare materialer.
- Batterier som er skadet, deformert eller unormalt varme skal ikke lades.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husorensregler § 5 utvides iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 10

Tildekking av svalgang og trapper

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Svalgang og trapper er viktige adkomst- og rømningsveier. Tildekking, oppbevaring og ulike former for egeninnredning kan redusere fremkommelighet, sikt og sikkerhet, og kan i tillegg utgjøre en brannrisiko. Det er derfor behov for å tydeliggjøre hvilke begrensninger som gjelder.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar legg til et nytt avsnitt nederst i § 8 i husordensreglene om fellesrom og oppganger:

Svalgang, trapper og andre felles adkomst- og rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne, ryddige og tilgjengelige i henhold til sin funksjon.

Det er ikke tillatt å bygge inn, dekke til eller på annen måte endre disse områdene med plater, vegger, plast, netting eller lignende, eller å plassere gjenstander som reduserer fremkommelighet, sikt eller sikkerhet.

Slike tiltak anses å kunne utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko, og er derfor ikke tillatt.

Eventuelle tiltak i strid med denne bestemmelsen kan pålegges fjernet. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 8 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

---

Sak 11

Bod i garasjen

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget disponerer i dag to boder i garasjen, en ved garasjeporten og en midt i garasjen. Boden midt i garasjen har over tid vært benyttet til oppbevaring av private motorsykler for noen få beboere.

Samtidig er det begrenset lagringskapasitet i borettslaget for utstyr og materiell som benyttes til drift og vedlikehold av fellesområdene. Dette gjelder både vaktmester og eksterne leverandører som utfører arbeid på vegne av borettslaget, samt utstyr som brukes i forbindelse med dugnader og løpende vedlikehold. Begrenset lagringsplass gir mindre effektiv drift og gjør det vanskeligere å oppbevare nødvendig utstyr på en hensiktsmessig måte.

Styret har vurdert alternative bruksområder for boden, herunder oppbevaring av sykler eller elsykler, men dette anses ikke som praktisk gjennomførbart på grunn av plassforhold og utforming. Oppbevaring av elsykler kan i tillegg medføre økt brannrisiko.

Styret har forståelse for at en omdisponering av boden vil være en ulempe for de beboerne som i dag benytter den til oppbevaring av motorsykler. Etter en samlet vurdering mener styret likevel at borettslagets behov for lagringsplass til utstyr og materiell til drift, vedlikehold og dugnader må prioriteres, da dette kommer alle beboere til gode og bidrar til mer effektiv drift av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boden som i dag benyttes til oppbevaring av private motorsykler omdisponeres til felles bruk for oppbevaring av redskaper, utstyr og materiell til drift og vedlikehold av borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak
Boden omdisponeres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

Sak 12

Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

Forslag fremmet av:
Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B, Per Sondre Sodeland og Katrine Linnea Nergård, Vækerøveien 120R, Anne Evandt, Vækerøveien 132C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elsparkesykler utgjør en stadig større fare for fotgjengere i borettslaget, særlig for barn og pensjonister. Statens vegvesen rapporterer at antall skadde i Oslo doblet seg fra 2023 til 2025, og at halvparten av påkjørslene skjer på fortau. Økningen kom etter at Oslo kommune doblet antallet utleiesykler fra 8 000 til 16 000 våren 2025. I 2023 ble 31 personer påkjørt av elsparkesykkel i Oslo, og hver tredje fikk moderate til alvorlige skader. I tillegg opplever borettslaget omfattende feilparkering av kommersielle elsparkesykler fra aktører som Bolt, Voi og Ryde.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter følgende tiltak:

Styret arbeider aktivt for å etablere forbudssone (geofencing) innen utgangen av 2026 som hindrer parkering av utleiesykler på borettslagets eiendommer, og for å innføre hastighetsbegrensning ned til gåfart (maks 5 km/t) innenfor borettslagets område – i tråd med løsninger allerede benyttet av bl.a. Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som beskrives i forslaget. Det har tidligere tatt kontakt med samtlige relevante utleieselskaper i Oslo med konkrete oppfordringer om tiltak som geofencing, hastighetsbegrensning og rask fjerning av feilparkerte sykler.

Styrets erfaring og erfaring fra andre borettslag viser imidlertid at dette er krevende å få gjennomslag for fordi de foreslåtte tiltakene i stor grad ligger utenfor styrets mandat og kontroll. Beslutninger om geofencing og hastighetsregulering tas av utleieselskapene i samarbeid med offentlige myndigheter, herunder Oslo kommune. Styret har ikke virkemidler til å pålegge slike tiltak.

Styret har en rekke oppgaver å ivareta, og må prioritere sitt kjerneansvar for drift og forvaltning av borettslaget til beste for alle beboerne. Det er derfor uheldig dersom styret pålegges oppgaver som ligger utenfor dets mandat.

På denne bakgrunn anbefaler styret at vedtaket ikke godkjennes.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter tiltak iht forslaget

Sak 13

Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

Forslag fremmet av:
Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Strekningen mellom 130D og 130C utgjør den siste delen av borettslagets interne veisystem og benyttes av all trafikk som snur for å kjøre ut av Lysejordet borettslag. Strekningen er over 120 meter lang og oppleves som en «fri kjøring» for utålmodige bilister som må snu, noe som fører til at mange – særlig taxisjåfører – holder uakseptabel høy fart. Området ligger i umiddelbar nærhet til Lysejordet skole og borettslagets lekeplass, som daglig benyttes av barn.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

Vedlegg
4. Bom.jpg

Sak 14

Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

Forslag fremmet av:
1. Kristina og Mustafa Sæterdal Kømurcu, Vækerøveien 120H 2. Katrine Nergård og Per Sondre Sodeland, Vækerøveien 120R 3. Bente Larsen Kårstad og Stian Lågstad, Vækerøveien 128E 4. Birgitte Skajaa og Thomas Dørum Øverseth, Vækerøveien 124G

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det skal tillates å installere varmepumper i rekkehusene under følgende forutsetninger:

1. Styret utarbeider en oversikt over visse føringer, for eks. Mtp maks støynivå, plassering og liknende. Alle installasjoner må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes basert på disse føringer.
2.

Profesjonell installasjon: Varmepumpen må installeres av et autorisert firma som har erfaring med slike installasjoner.

3. Støy: Varmepumpen må ha et lavt støynivå og ikke overskride tillatte støygrensene.
4. Vedlikehold: Beboeren er ansvarlig for regelmessig vedlikehold av varmepumpen for å sikre at den fungerer optimalt og ikke forårsaker problemer for andre beboere.
5. Beboerne som ønsker dette står selv for kostnaden.

Begrunnelse:

1. Vi bor i dag i eldre hus, med kun panelovner som oppvarming, noe som ikke er energieffektivt, og som gir svært høye strømutgifter. Rekkehusene har heller ikke varmtvann inkludert, noe som gir særlig høye strømutgifter. Her er også muligheter for plassering for varmepumpe uten at det vil påvirke naboer.
2. Varmepumper er et miljøvennlig alternativ til panelovner og andre elektriske varmekilder, og kan også brukes til kjøling på varme sommerdager.
3. Å tillate varmepumper gjør det mer attraktivt å bo i borettslaget
4. Nyere varmepumper er designet med avanserte støydempende teknologier, noe som gjør dem mye stillere enn tidligere modeller. Dette reduserer risikoen for støyplager for naboer.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper under de ovennevnte betingelsene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil først presisere at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at styret skal utrede saken, innhente faglig bistand og utarbeide forslag til retningslinjer for senere behandling. Det er ikke gitt noen generell tillatelse til installasjon av varmepumper.

Styret vil samtidig bemerke at arbeidet med saken ikke er ferdigstilt. Styret har i denne perioden vært nødt til å prioritere håndtering av skadesaker, nødvendig vedlikehold og andre presserende oppgaver. Det er likevel et mål å følge opp saken videre, og legge frem et helhetlig forslag til retningslinjer når dette arbeidet er gjennomført.

Installasjon av varmepumper vil normalt innebære inngrep i fasade og bygningskropp, og går utover vanlig bruk og vedlikehold. Slike tiltak må derfor behandles av generalforsamlingen, og vil normalt kreve kvalifisert flertall (2/3).

Styret mener det ikke er forsvarlig å delegere beslutningsmyndighet til styret alene, slik enkelte forslag legger opp til. Dette vil kunne gi risiko for ulik praksis og manglende likebehandling.

Videre reiser installasjon av varmepumper flere forhold som må avklares, blant annet knyttet til plassering, støy, hensyn til naboer, samt ansvar for drift og vedlikehold. I rekkehusbebyggelsen, med korte avstander mellom boenhetene, kan det være særlig utfordrende å plassere utedeler uten å medføre ulemper for naboer.

Styret mener derfor at generalforsamlingen først må ta stilling til om varmepumper skal tillates, og hvilke rammer som i så fall skal gjelde. Når dette er avklart, kan styret behandle enkeltsøknader innenfor vedtatte retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene om å gi styret fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumper, ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper iht til forutsetninger i forslaget fra forslagsstillere/ beboere.

Sak 15

Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

Forslag fremmet av:
Hans Alexander Huseklepp, Vækerøveien 126 K

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I lys av økende energipriser og skjerpet fokus på beredskap har behovet for alternative oppvarmingskilder blitt viktigere. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke uten strøm. Rekkehusene i Lysejordet Borettslag er i dag i stor grad avhengige av elektrisk oppvarming, noe som gjør beboerne sårbare ved strømbrudd – særlig i vinterhalvåret.

Et forslag om installasjon av pipe og ildsted ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025, men styret har vurdert at vedtaket ikke oppfylte kravet til 2/3 flertall etter lov og vedtekter. Saken fremmes derfor på nytt, nå med et gjennomarbeidet forslag som adresserer de forhold styret har påpekt, og som er egnet til å stå seg juridisk og teknisk over tid.

Saken

Vi ber generalforsamlingen vedta å åpne for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor klart definerte tekniske og juridiske rammer. Parallelt ber vi generalforsamlingen be styret utrede muligheten for tilsvarende løsninger i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp.

Vurdering

Beredskap og nytte En vedovn eller rentbrennende peis kan være en viktig beredskapsressurs ved strømbrudd, og bidra til økt bokomfort og lavere strømutgifter i perioder med høye priser. DSBs retningslinjer for egenberedskap kan leses her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/

Tekniske forhold og takgjennomføring Styret har påpekt at installasjon av pipe i rekkehusene i mange tilfeller vil kreve gjennomføring i betongdekke og nytt hull i tak. Borettslaget er i gang med full utskifting av takene, og nye takgjennomføringer må derfor prosjekteres og utføres av takentreprenør for å ivareta tetthet og garanti. Dette må stilles som et absolutt krav i retningslinjene. Alle installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende tekniske krav og forskrifter (TEK17, brannforskrifter mv.).

Ansvar, kostnadsfordeling og overgang til borettslagets vedlikeholdsansvar Erfaringer fra Rønningen Borettslag, og prinsipper beskrevet i «Byggveileder Lysejordet borettslag 2012», viser at det over tid vil oppstå spørsmål om hvem som har vedlikeholdsansvar for pipeløp og gjennomføringer når disse blir en del av bygningsmassen. For å sikre forutsigbarhet – også ved eierskifter – bør følgende avklares og nedfelles i en «peisveileder» vedtatt av generalforsamlingen:

- Andelseier (eller entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i minimum **5 år** etter ferdigstillelse, i tråd med prinsippene i Byggveilederen
- Etter ansvarsperiodens utløp overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres eksplisitt i peisveilederen

Luftkvalitet og hensyn til naboer Det stilles krav om at kun rentbrennende ildsteder (CE-merkede, miljøgodkjente) tillates installert. Før ordningen iverksettes skal styret gjennomføre en enkel utredning av mulig påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning mot naboer og felles uteområder. Krav til vedtype og fyringsmønster kan fastsettes i peisveilederen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall:

1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår:

- Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret
- Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak
- Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav
- Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates
- Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier
- Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning

2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling.

3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Styrets innstilling

Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om alternative oppvarmingskilder og økt beredskap.

Samtidig vurderer styret at forslaget reiser betydelige tekniske, økonomiske og juridiske utfordringer. Installasjon av pipe og ildsted vil innebære inngrep i bærende konstruksjoner og tak, og kan påvirke byggets tetthet, brannsikkerhet og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret mener også at forslaget vil kunne medføre økt ansvar og kostnader for borettslaget over tid, samt skape kompliserte avklaringer knyttet til ansvar, vedlikehold og eventuelle følgeskader.

På denne bakgrunn anbefaler styrets flertall at forslaget ikke vedtas.

Styrets flertall anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall: 1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår: Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning 2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling. 3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Sak 16

Parkeringsregler

Forslag fremmet av:
Tore L. Bergh, Vækerøveien 126A 7

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bilene våre blir stadig større, mens garasjen forblir den samme som i 1978, da den ble utformet. Resultatet er at det er blitt trangere; det er vanskeligere å parkere, og det er blitt vanskeligere å komme inn og ut av bilene. Spesielt er det problematisk for dem som har parkeringsplass inntil en tett vegg. Det er derfor nødvendig å se på om vi må etablere kjøreregler for bruken av parkeringsplassene.

Først noen fakta:

Da garasjen ble designet i slutten av 1970-årene, var dimensjonerende bilstørrelse i veinormalene b x l = 1,8 x 4,8m, og p-plassene skulle være min. 2,3 m brede og 5,0 m dype. Disse gamle veinormalene fastsetter nødvendig sideplass til 0,5 m i tillegg til den faktiske bilbredden for at dørene skal kunne åpnes tilstrekkelig.

Bredden på kjørebanen i garasjen er dimensjonert ut fra plassbehovet når det skal svinges inn og ut av parkeringsplassen. Jo smalere p-plass, jo bredere må kjørebanen være, slik at bilen kan rettes opp før den kjører inn på plassen. Se illustrasjon. Sammenhengen er vist i denne tabellen:

Bredde p-plass: 2,3

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:7,0

Total bredde garasje: 17,0

Bredde p-plass: 2,4

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,5

Total bredde garasje: 16,5

Bredde p-plass: 2,5

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,0

Total bredde garasje: 16,0

(Byggforsk 1978)

Våre p-plasser er netto 2,33 m brede, og kjørebanen er 6,60 m bred. Dette er da litt i underkant av hva den skulle ha vært etter den gamle normen når en interpolerer verdiene i tabellen.

De som har plass inntil en tett vegg, trenger iht. gammel veinormal 0,5 m ekstra bredde, dvs. til sammen 2,8 m bred p-plass. Slik er det ikke hos oss, så de som har en slik plass, har et betydelig problem.

I dag er bilene blitt til dels betydelig større. Gjennomsnittsbredden er ca. 1,9 m (85-percentilen), og iht. dette er den dimensjonerende bilstørrelsen i den nye standarden til Sintef nå satt til b x h = 1,9 x 4,8 m. I samsvar med dette er normert p-plass nå 2,6 x 5,0 m. Her er det forutsatt 0,7 m sideplass for åpning av dørene, siden dørtykkelsen er større enn før. Lengden på nye biler nå er ofte opp til 5,0 m eller mere, og bilbredde på 2,0 m eller mer er ikke uvanlig, så selv med nye standarder vil p-plassene kunne bli for små.

P-plassene i vår garasje er mao. til dels for små selv for de opprinnelige dimensjonerende kjøretøyene, og i hvert fall for fleste nye bilene, og for mange er det nå vanskelig å parkere, også for dem som har mindre biler. Mange må kjøre fram og tilbake flere ganger for å få lirket bilen på plass. Det er vanskelig å åpne dørene uten å slå borti nabobilen, faren for karosseriskader er stor, man blir skitten på klærne fordi man kommer borti bilene, og lirkingen hindrer øvrig trafikk i kjørebanen mens parkeringen pågår. Garasjen kan ikke endres, da søyler og vegger er bærende konstruksjoner som ikke kan røres, så vi må forholde oss til de faktiske rammevilkårene.

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer:

- **Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m.**
- **All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen.**
- **Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen.**
- **De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette.**
- **Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut.**
- **De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette.**

En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser.

Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.

Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver

Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Tabell og illustrasjoner er vist i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som er beskrevet knyttet til parkering i garasjen.

Parkering og bruk av garasjen er imidlertid allerede regulert gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder krav om hensynsfull parkering og at parkering ikke skal være til hinder for andre.

Det fremlagte forslaget inneholder detaljerte bestemmelser som etter styrets vurdering vil være krevende å praktisere.

Parkeringsplassene i garasjen varierer også i størrelse og utforming, blant annet med ulik avstand mellom søyler, noe som kan gi uheldige og urettferdige utslag mellom beboere. Styret mener også at flere av punktene innebærer nye begrensninger, og at det er uklart om forslaget er ment som bindende regler eller veiledende retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer: Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m. All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen. Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen. De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette. Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut. De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette. En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser. Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m. Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Vedlegg

5. IMG_0165.jpeg
6. IMG_0166.jpeg

Sak 17

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget består av 228 enheter, og styret har ansvar for forvaltning av betydelige verdier, inkludert drift, vedlikehold og økonomi.

Bygningsmassen er av eldre dato og krever betydelig og løpende vedlikehold, noe som bidrar til et høyt og vedvarende arbeidsnivå i styret.

Arbeidsmengden har i tillegg vært særlig høy det siste året som følge av et omfattende takprosjekt. Styret har valgt å ikke foreslå et ekstraordinært tilleggshonorar for dette arbeidet.

Samtidig mener styret at det samlede honoraret bør ligge på nivå med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 81–250 enheter ligger rundt 1 800–1 900 kroner per bolig per år. Se undersøkelse:

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styret mener det er rimelig at vårt borettslag ikke ligger under dette nivået, både av hensyn til arbeidsmengde, ansvar og behovet for å sikre stabil rekruttering tilstyrearbeid. Det foreslåtte honoraret er i tråd med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter forslaget.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 425 000.

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Unni Skjelnes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Janette Alvestad

Sak 19
Valg av valgkomitè

3 på valg for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Eirik Gramstad
- Marie Garfjeld
- Sondre Hopland

Sak 20
Valg av tillitsvalgte

Verv på valg:
Styreleder: 1 på valg for 2 år
Styremedlem : 3 på valg for 2 år
Varamedlem: 2 på valg for 1 år

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen velger følgende kandidater til styret:

- **Unni Skjelnes** – innstilles til gjenvalg som styreleder
- **Kay Lægreid Iversen** – innstilles til gjenvalg som styremedlem
- **Henning Kaland** – innstilles som nytt styremedlem
- **Herman Lingefelt** – innstilles som nytt styremedlem

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir en god balanse mellom erfaring, kontinuitet og ny kompetanse, og anbefaler at innstillingen vedtas i sin helhet.

Valgkomiteens brev med nærmere begrunnelse for innstillingen og presentasjon av kandidatene er vedlagt innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Unni Skjelnes

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kay Lægraid Iversen
- Henning Kaland
- Herman Lingfelt
- Anders Rosness Dahle
  Ikke innstilt av valgkomiteen.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Gramstad
- Jan Robert Søderstrøm

Vedlegg

1. Lysejordet_Valgkomiteen_innstilling_2026.pdf

Styrets årsrapport

Generelle opplysninger om Lysejordet Borettslag
Borettslaget består av 228 andelsleiligheter. Lysejordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948305097, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 28 955 956. Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1986. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Lysejordet Borettslag har ingen ansatte.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Unni Skjelnes, Vækerøveien 124K
Nestleder: Janette Alvestad, Vækerøveien 132O
Styremedlem: Kay Lægraid Iversen, Vækerøveien 120S
Styremedlem: Kristoffer Borgen Kvilten, Vækerøveien 130H
Styremedlem: Anders Rosness Dahle, Vækerøveien 126J

Varamedlemmer:
Eirik Gramstad, Vækerøveien 116 D
Jan Robert Søderstrøm, Vækerøveien 132 A

Valgkomiteen for Lysejordet borettslag har vært:
Eirik Gramstad ,Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld, Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland, Vækerøveien 120 B

Styrets beretning 2025

Takprosjektet – det største løftet i borettslagets historie

2025 har i stor grad vært preget av det omfattende takprosjektet. Arbeidet startet opp like før sommeren 2025 og er planlagt ferdig i juni 2026. Prosjektet har omfattet utbedring og rehabilitering av totalt ca. 10 000 kvadratmeter takflater. Arbeidet har vært nødvendig for å sikre byggenes levetid, bedre overvannshåndtering og redusere risikoen for fremtidige skader.

Det er lagt ny UV-bestandig taktekking som er dimensjonert for å tåle eksponering uten elvegrus på toppen. Samtidig har det blitt gjennomført omfattende utbedringer av fallforholdene på takene. Flere områder hadde manglende eller feil fall mot sluk, noe som førte til stående vann på takflaten. Dette er nå korrigert med riktig oppbygging og forbedret drenering. For ytterligere å sikre takene mot vannansamling er det etablert nødutløp på alle tak. Disse skal forhindre at vann blir stående ved eventuelle tette sluk, samtidig som de fungerer som en synlig varsling dersom sluk må renses eller utbedres.

Prosjektet har også inkludert:

- Nye beslag på gesimser og ventilasjonskasser
- Forlengelse av ventilasjonsrør for å redusere risiko for kondens i kassene
- Etterisolering i randsoner rundt takene der eksisterende isolasjon hadde krympet
- Montering av insektnetting i alle takhatter for å hindre insekter og vepsebol
-

Når prosjektet er ferdigstilt, vil borettslaget ha tette og robuste takløsninger som gir økt trygghet og bedre bygningsmessig kvalitet i mange år fremover. Arbeidene er utført med materialer og løsninger som er dimensjonert for lang levetid, og prosjektet leveres med garantier i henhold til gjeldende krav og avtaler. Dette gir borettslaget en trygg og fremtidsrettet investering med forventet levetid på flere tiår ved normalt vedlikehold.

Prosjektet vil også bidra til å redusere antall skadesaker knyttet til lekkasjer og utette tak. Borettslaget har over tid hatt flere kostbare saker som følge av aldrende taktekking og manglende dokumentasjon på tidligere utbedringer, noe som i flere tilfeller har ført til manglende forsikringsdekning.

Med nye tak, dokumenterte løsninger og oppdatert utførelse vil risikoen for fremtidige skader og uforutsette kostnader bli betydelig redusert

Et styre med tydelige prioriteringer

Styret har de siste årene hatt en gradvis fornyelse, og fire av fem styremedlemmer har kommet inn i løpet av de siste to–tre årene. Dette har bidratt til nye prioriteringer og et sterkere fokus på planmessig vedlikehold, risikoreduksjon og mer langsiktig drift av borettslaget.

Gjennom året har styret prioritert tiltak som reduserer risiko for skader og sikrer bygningsmassen over tid. **Det innebærer at nødvendige vedlikeholdstiltak må prioriteres foran mindre kritiske forbedringer.**

Borettslaget har samtidig omfattende vedlikeholdsbehov, og styrets arbeid omfatter alt fra økonomi og prosjektstyring til tekniske installasjoner, skadesaker og leverandøroppfølging. Arbeidsbelastningen har derfor vært høy gjennom året.

Selv om borettslaget fortsatt står overfor store vedlikeholdsbehov, ser styret nå tegn til en mer stabil utvikling. Flere av de mest kritiske problemområdene er nå under utbedring, og det forebyggende vedlikeholdsarbeidet gir gradvis bedre kontroll på drift, skadesaker og fremtidige kostnader.

Vannledninger og lekkasjer
Det ble i løpet av året avdekket tre større lekkasjer på hovedvannledningen under rekkehusrekken i Vækerøveien 132 F–K. Situasjonen medførte stor risiko for ytterligere brudd og potensielle vannskader i boligene. Styret har, med bistand fra Lillestrøm Rør og Opak, vurdert ulike løsninger for utbedring av anlegget. Det ble besluttet å etablere ny vannledning på den berørte strekningen. Den valgte løsningen ble vurdert som den mest hensiktsmessige, både for å begrense belastningen for berørte beboere under gjennomføringen og for å sikre et driftssikkert og varig ledningsanlegg med stabil vannforsyning.Det har også vært andre lekkasjer og vannrelaterte hendelser gjennom året. Disse sakene har krevd betydelige ressurser fra både styret og leverandører, og understreker behovet for fortsatt forebyggende vedlikehold.
Elbillading og strøm
Elbillading har vært en krevende sak i 2025. Styret har brukt betydelige ressurser på feilsøking, dialog med leverandører og oppfølging av ladeanlegget. Ladeløsningen er nå mer stabil enn tidligere, men styret følger fortsatt opp enkelte deler av anlegget videre. Borettslaget har også inngått avtale om Norgespris på felles strøm ut 2026. Ladeprisen for elbillading er derfor fastsatt til 0,90 kr per kWh i samme periode.

Drift, vedlikehold og gjennomførte tiltak
Gjennom året er det gjennomført en rekke tiltak for å forbedre drift, sikkerhet og bomiljø:

- utskifting av motor i garasjeport
- nye digitale skjemaer og temasider på Vibbo
- mobilnøkkel på felles inngangsdører og garasjer

- mulighet for mobilnøkkel til egen bolig
- etablert ny ordning for smøring og vedlikehold av åpningsvinduer og balkongdører via bestilling på Vibbo
- montert pullert ved REMA 1000 for å forhindre gjennomkjøring gjennom borettslaget og bedre sikkerheten i området
- maling av søppelskur
- rengjøring av deler av fasader, gavlvegger og beslag

Ny belysning i garasjen
Belysningen i garasjen er skiftet ut etter lengre tid med svake og ujevne lysforhold. Det nye anlegget gir bedre lys, økt trygghet og mer stabil drift

Radonmåling
Det ble gjennomført radonmåling i borettslaget vinteren 2025. Resultatene viser gjennomgående lave nivåer i store deler av bygningsmassen.Det ble samtidig avdekket enkelte rekkehus med forhøyede verdier. Alle som bor i rekkehus med verdier over 100 Bq/m3 har fått tilbud om ventilasjonstiltak, og alle rekkehus som har verdier over 200 Bq/m3 har fått radonsug. Berørte beboere er fulgt opp direkte.Det vil bli gjennomført kontrollmålinger i høst/vinter for å sikre at tiltakene har ønsket effekt. Rekkehus som ikke fikk utført målinger i vinteren 2025 vil også få tilbud om radonmåling.

Uteområder og miljø
Styret har mottatt støtte fra OBOS Miljøfond, noe som gjør det mulig å starte oppgradering av enkelte uteområder uten direkte belastning på borettslagets økonomi. Det er også gjennomført flere mindre tiltak som bidrar til et mer ryddig og helhetlig bomiljø. I løpet av året ble det også testet en ny ordning for bortkjøring av hageavfall med faste hentepunkter langs gangveiene. Erfaringene er gode, med mindre feilbruk av søppelskurene og enklere håndtering for både beboere og drift.

Planlagte tiltak i 2026 og 2027
Styret vil fortsette arbeidet med å styrke bygningsmassen og redusere risikoen for fremtidige skader.

Følgende tiltak vil ha høy prioritet i tiden fremover:·

- ferdigstillelse av takprosjektet i 2026
- vurdering og eventuell utbedring av terrasse- og balkongkasser·
- vurdering av tiltak knyttet til brannvarsling i blokkene i 2026/2027
- utskifting av bodtak (oppstart før sommeren 2026)·
- videre arbeid med å redusere vannrelaterte skader
- videre vurdering av avløp og tekniske installasjoner· oppgradering av enkelte uteområder

Alle større tiltak må prioriteres nøye og vil i hovedsak finansieres gjennom lån.

Andre planlagte tiltak
Noen tiltak som tidligere har vært vurdert for 2025 lot seg ikke gjennomføre som planlagt. Året har vært preget av omfattende arbeid med vannskader, lekkasjer og andre akutte vedlikeholdsoppgaver som har måttet prioriteres først. Styret vil derfor gjøre nye vurderinger av flere tiltak i løpet av 2026 og 2027, blant annet knyttet til avløp, sykkelparkering og større bygningsmessige oppgraderinger.

Avløp
Styret arbeider fortsatt med å vurdere videre tiltak knyttet til avløpssystemene i borettslaget. Dette inkluderer

innhenting av faglige vurderinger og gjennomgang av ulike løsninger for å sikre riktige prioriteringer og mest mulig langsiktige tiltak. Det er i tillegg gjennomført faste vedlikeholdsspylinger og rengjøring av kummer flere steder i borettslaget. Styret vurderer også videre organisering og oppfølging av avløpsvedlikeholdet for å sikre mer stabile og langsiktige løsninger.

Eierløse sykler

Det er fortsatt utfordringer knyttet til sykler som ser ut til å være forlatt eller ikke lenger i bruk i fellesområdene. Styret satser derfor på fjerning av eierløse sykler i løpet av året.

Vinduer, etterisolering og kledning

Etter at takprosjektet er ferdigstilt, vil styret vurdere videre oppgraderinger av bygningsmassen, blant annet utskifting av større vindusflater, etterisolering og ny kledning på deler av bebyggelsen. Dette vil være omfattende prosjekter som vil kreve betydelige investeringer og i hovedsak måtte finansieres gjennom lån. Med dagens vedlikeholdsbehov og nødvendige prioriteringer er det derfor sannsynlig at slike tiltak vil måtte skyves ytterligere frem i tid. Styret mener samtidig at dette vil være viktige tiltak på lengre sikt, både for å redusere energitap, forbedre inneklima og sikre bygningsmassen bedre over tid.

Beboernes rolle

Alle beboere kan bidra til et tryggere og mer robust borettslag. Enkle tiltak som god utlufting, stabil innetemperatur og rask varsling ved feil reduserer risikoen for fukt- og vannskader og sparer både tid og kostnader. Det er også viktig at beboerne holder seg oppdatert på informasjon som publiseres på Vibbo og bruker e-post ved kontakt med styret. Dette bidrar til mer effektiv oppfølging og bedre prioritering av fellesskapets ressurser.

Avslutning

2025 har vært et år preget av store prosjekter, krevende prioriteringer og omfattende arbeid med å sikre borettslaget for fremtiden. Styret har gjennom året arbeidet målrettet med å håndtere utfordringer som har bygget seg opp over lang tid. Selv om det fortsatt gjenstår mye arbeid, ser vi nå tydelige tegn til en mer stabil og forutsigbar utvikling.

Arbeidet vil ta tid, men retningen er tydelig: Lysejordet Borettslag skal sikres, moderniseres og driftes mer langsiktig enn tidligere. Styret mener borettslaget nå er i gang med et nødvendig og langsiktig løft som vil komme både dagens og fremtidige beboere til gode.

Viktig informasjon

Kontakt med styret

Styret mottar svært mange henvendelser. For å kunne følge opp saker på en ryddig og effektiv måte, ber vi om at all kontakt med styret skje via e-post til: lysejordet@styrerommet.no

Tema på Vibbo

Styret publiserer mye viktig informasjon på Vibbo. Vi ber derfor alle beboere sjekke temaer på Vibbo før eventuelt styret kontaktes.

Oppslagstavle

Oppslagstavlen på Vibbo er borettslagets digitale erstatning for en fysisk oppslagstavle. Her kan beboere for eksempel etterlyse eller melde fra om funnede gjenstander, spørre om hjelp til dyrepass eller annen småhjelp i nabolaget.

Henvendelser eller innlegg rettet til styret skal imidlertid ikke publiseres på oppslagstavlen.

Til generalforsamlingen i LYSEJORDET BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LYSEJORDET BORETTSLAG som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 04. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 665 671**	**-356 881**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-6 627 099	-957 001
Tilbakeføring av avskrivning	14	112 562	121 288
Tillegg for nye langsiktige lån	16	10 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-545 920	-459 788
Innsk. øremerk. bankkto		-11 791	-13 288
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 927 752**	**-1 308 789**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 081**	**-1 665 671**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 642 946	342 234
Kortsiktig gjeld		-1 380 864	-2 007 905
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 262 081**	**-1 665 671**

Dokument-ID 09222115557576610990

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 631 910	12 843 046	15 164 000	16 923 000
Vaskeri	3	100	6 400	10 000	0
Ladeinntekter elbil		26 054	0	0	0
Andre inntekter	3	514 525	386 368	180 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 172 589**	**13 235 814**	**15 354 000**	**16 973 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-39 480	-39 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-280 000	-280 000	-425 000
Avskrivninger	14	-112 562	-121 288	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 625	-14 250	-16 000	-16 500
Forretningsførerhonorar		-256 005	-246 160	-260 000	-272 000
Konsulenthonorar		-675 214	-122 706	-70 000	-450 000
Drift og vedlikehold	7	-10 819 336	-4 702 793	-4 061 000	-15 965 000
Forsikringer		-1 956 261	-1 663 938	-1 889 000	-2 326 748
Kommunale avgifter	8	-3 593 493	-2 867 243	-3 230 000	-3 400 000
Energi/fyring	9	-749 113	-656 901	-650 000	-595 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 484 980	-1 359 712	-1 360 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 014 491	-1 537 599	-1 656 000	-2 342 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 076 430**	**-13 612 069**	**-13 511 000**	**-27 342 748**
DRIFTSRESULTAT		**-5 903 841**	**-376 255**	**1 843 000**	**-10 369 748**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	187 619	166 763	0	170 000
Finanskostnader	12	-910 877	-747 509	-687 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-723 258**	**-580 746**	**-687 000**	**-1 330 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 627 099**	**-957 001**	**1 156 000**	**-11 699 748**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-6 627 099	-957 001		

Dokument-ID 09222115557576610990

LYSEJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948305097, KLIENTNR. 461

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	51 200 000	51 200 000
Tomt		2 111 753	2 111 753
Andre varige driftsmidler	14	481 583	594 145
Øremerkede bankinnskudd		496 354	412 744
Langsiktige fordringer	15	122 512	122 512
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 412 202**	**54 441 154**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 632	0
Forskuddsbetalte kostnader		390 380	339 928
Driftskonto OBOS-banken		2 245 547	0
Sparekonto OBOS-banken		2 386	2 306
SUM OMLØPSMIDLER		**2 642 946**	**342 234**
SUM EIENDELER		**57 055 148**	**54 783 389**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 228 * 100		22 800	22 800
Opptjent egenkapital		17 633 812	24 260 911
SUM EGENKAPITAL		**17 656 612**	**24 283 711**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 410 853	11 956 773
Borettsinnskudd	17	16 144 200	16 144 200
Annen langsiktig gjeld		462 619	390 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 017 672**	**28 491 773**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 937	0
Leverandørgjeld		1 366 839	800 773
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 0)		0	1 203 311
Påløpte renter		6 088	3 822
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 380 864**	**2 007 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**57 055 148**	**54 783 389**
Pantstillelse	18	57 488 400	57 488 400
Garantiansvar		0	0

Dokument-ID 09222115557576610990

Oslo, 27.04.2026
Styret i Lysejordet Borettslag

Unni Skjelnes/s/ Janette Alvestad/s/ Kay Lægraid Iversen/s/

Kristoffer Borgen Kvilten/s/ Anders Rosness Dahle/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	3 600
Eiendomsskatt	468 194
Felleskostnader	14 938 404
Leietillegg påbygg	26 556
Trappevask	195 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 631 910**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Asfaltarbeid (2024)	299 319
Lading av EL-bil	72 785
Kundeutbytte Gjensidige	47 968
Laddel	85 453
Nøkler	9 000
Vaskeri	100
SUM ANDRE INNTEKTER	**514 625**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

A.Hansen Gruppen AS	8 377 913
Frysja Farveh	27 990
Hilmatis AS	315 366
Nortekk AS	122 367
Oslo Låsservice AS	72 996
Radoni AS	42 550
Diverse	10 094
Sum Drift/vedlikehold bygninger	-8 969 276
Drift/vedlikehold VVS	-459 576
Drift/vedlikehold elektro	-222 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-743 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 079
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-71 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-143 823
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-62 490
Egenandel forsikring	-122 000
Kostnader dugnader	-19 721
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 819 336**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-464 195
Vann- og avløpsgebyr	-2 120 093
Renovasjonsgebyr	-1 009 205
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 593 493**

Dokument-ID 09222115557576610990

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-476 726
Fyringsolje	-272 387
SUM ENERGI / FYRING	**-749 113**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 578
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 534
Vaktmestertjenester	-932 455
Vakthold	-186 401
Renhold ved firmaer	-399 366
Snørydding	-207 144
Gressklipping	-142 844
Andre driftskostnader	-41 178
Trykksaker	-60
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 480
Andre kontorkostnader	-5 914
Porto	-120
Kontingenter	-45 600
Bank- og kortgebyr	-2 988
Øreavrunding	-52
Velferdskostnader	-2 776
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 014 491**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	173 132
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 871
SUM FINANSINNTEKTER	**187 619**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-658 810
Pantegjeldsrenter	-198 692
Renter på leverandørgjeld	-51
Renter og provisjon kassekreditt	-53 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-910 877**

Dokument-ID 09222115557576610990

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	51 200 000
SUM BYGNINGER	**51 200 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.28/bnr.955 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	243 125	
Avskrevet tidligere	-243 124	
		1
Innredning		
Kostpris	52 500	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-5 500	
		22 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	70 675	
Avskrevet tidligere	-65 376	
Avskrevet i år	-5 298	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2020	330 651	
Avskrevet tidligere	-146 037	
Avskrevet i år	-30 769	
		153 845
FARTSDEMPERE		
Tilgang 2023	61 179	
Avskrevet tidligere	-12 236	
Avskrevet i år	-5 438	
		43 505
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	655 000	
Tilgang 2020	20 375	
Avskrevet tidligere	-347 586	
Avskrevet i år	-65 558	
		262 231
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**481 583**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-112 562**

Dokument-ID 09222115557576610990

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	122 512
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**122 512**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2023	-12 644 139	
Nedbetalt tidligere	687 366	
Nedbetalt i år	493 158	
		-11 463 615
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	52 762	
		-9 947 238
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 410 853**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-16 144 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 144 200**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 144 200
Pantelån	21 410 853
TOTALT	**37 555 053**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	51 200 000
Tomt	2 111 753
TOTALT	**53 311 753**

Dokument-ID 09222115557576610990

Vedlikeholdshistorikk

Vedlikeholdshistorikk		
2026	Takprosjekt	10 000 kvm tak er ferdig rehabilitert juni 2026
2026	Ny belysning i garasjen	Utstabil og svak belysning erstattet med ny.
2026	Gangfelt	Ny oppmerking
2026	Utbedring av flere store vannlekkasjer under bakken og i bygningskonstruksjoner	Flere større lekkasjer på hovedvannledning avdekket og utbedret, brudd på soilrør i rekkehus.
2026	Ny hovedvannledning for rekkehus 132 F-K	Etablert ny hovedvannlending pga mange store brudd på eksisterende (ikke mulig å reparere)
2026	Ny kum med stoppekran på hovedvannledning	Ifm utbedring av større lekkasje i grunn under lekeplass v 124 A
2026	Pullert og ny bom	Ny bom og pullert i enden av nedre vei mot Møllefaret (gml ødelagt). Ny pullert på stikkvei ned fra Rema, for å hindre uønsket biltrafikk.
2026	Tak over garasjeport og hovedinnganger blokker	Utbedring av lekkasjer, montering av manglende beslag, ny takrenne
2026	Lufteventiler	Montert ekstra lufteventiler i flere rekkehus og leiligheter for å forhindre kondens og redusere radon.
2026	Smøring av vinduer og balkongdøerer	Tilbud om smøring av vinduer og balkongdører, gjennomført i ca. 40 boliger
2026	Bodtak, oppstart mai/juni	Tilbud mottatt og signert. 13 eternitt tak saneres og skiftes.
2026	Motor i garasjeport	Defekt motor skiftet
2026	Elbil-lading, sikre stabil lading	Større kartlegging og utbedring av problemer i anlegget, i samarbeid med Laddel og Nopek.
2026	Radon kartlegging og tiltak	Foretatt 2 runder med målinger i borettslaget. Tiltak gjennomført: ekstra lufteventiler og radonsug.
2025	Forprosjekt tak	Kartlagt leverandører, innhentet tilbud og utarbeidet overordnet plan

		for gjennomføring av takprosjektet
2025	Elektriske bommer	Montert elektriske bommer for å redusere uønsket trafikk
2025	Ekspasjonskar	Installert ekspansjonskar i alle berederrom
2025	Asfaltering	Asfaltert veien fra Vækerøveien og oppgradert parkeringsplasser
2025	Nytt betalingssystem	Installert nytt betalingssystem i vaskeriene
2025	HMS	Innført nytt HMS-system og gjennomført sikkerhetstiltak i fellesarealer og garasje
2025	Stakekum	Installert ny stakekum og inngått avtale om regelmessig spyling av kritiske avløpsrør
2025	Utbedring av lekkasjer	Utført lekkasjesøk og utbedring av vannrør med brudd og lekkasjer
2025	Befaring av hele bygningsmassen ifm utarbeiding av brannrapport fra brannrådgiver.	Gjennomført befaring av borettslaget med hensyn til gjeldende brannkrav og nødvendige utbedringer. Brannrapport utarbeidet og mottatt.
2025	Reforhandling avtaler	Reforhandlet avtaler med vaktmester, rørlegger, elektriker og rengjøringstjenester
2025	Sikkerhet på parkeringsplass utenfor Rema 1000	Vurdert sikkerheten på parkeringsplassen utenfor Rema 1000; satt opp flere skilt og redusert antall parkeringsplasser for bedre sikt
2025	Skiftet motorer i ventilasjonsanlegg blokkene	Motorene i ventilasjonsanlegget for terrasseblokkene er skiftet ut for bedre inneklima og driftssikkerhet.
2025	Rehabilitert og lagt om taket i 122 A–D	Rehabilitering og omtekking av takene i rekke 122 A, B, C og D er gjennomført.
2025	Tettet lekkasje fra berederrom til garasje	Lekkasje fra berederrom til garasje er lokalisert og utbedret for å forhindre videre vannskader.
2025	Rengjort gavlfasader og beslag nederste rekke	Gavlfasader og beslag på nederste rekke er rengjort.

		Øvrige rekker planlegges rengjort i neste fase.
2025	Registrert tilstand bodtak – utskifting høst 2025	Tilstand på bodtak er kartlagt. Utskifting planlegges gjennomført høsten 2025.
2025	Juletrebelysning	Montert ny belysning på juletreet utenfor Rema 1000
2024	Brannportene i garasjeanlegget er gjenopprettet	Brannportene i garasjeanlegget var fra langt tilbake satt ut av drift. Disse er nå gjenopprettet.
2024	Fukt i garasjen	Arbeidet med utbedring har oppstart våren 2024. Et større prosjekt som innebærer tre terrasser og to tak. Garasjeanlegget kan mulig males opp i 2025
2024	Utbedring av frittstående boder fortsetter	Utbedring av frittstående boder nærmer seg slutten og forventes ferdige i 2025
2023	Utskiftning av brannslukningsapparater	Rekkehusleilighetene har fått ett ekstra og har to stk.
2022	Oppstart av rehabilitering/utbedring av de frittstående bodene	Arbeidet inkluderer fjerning av eternitttak og formodes ferdigstilt 2024
2022	Installering av ny kjøreport i garasjen	Garasjen kan åpnes med portåpner eller ved app Palgate.
2021		
2020		Rehabilitering av terrassekasser i rekkehus 118 G-H-F-G. 122 A-B-C-D. 126 D-E-FG-H-J-K-L-M-N-O. 130 A-B C-D-E. 116 D-E-F-K-L. 120 E-F-G-H-P Q-R-S-T-U-V. Reparasjon av diverse betongskader. Diverse reparasjonsarbeider terrasser blokkene. Utskifting av felt med kledning ved inngangspartier blokker, oppgang 118 A, B, 126 A og130 G, H, samt noe reparasjonsarbeid. Rengjøring og re maling av gavlvegg ved garasjeinnkjøring. Rehabilitering av tak 128 C. Skifte kledning vegg 128 H. Oppgradering av 4 lekeplasser med oppussing av noe eksisterende utstyr og innkjøp av nytt utstyr. Ferdigstilling av

		utskifting av taklamper i fellesareal oppganger i terrasseblokkene (LED med bevegelsessensor). Utskifting av taklamper i garasjeanlegget (LED med bevegelsessensor). Diverse utbedringer beredere i terrasseblokk 126. Utskifting til nye låssylindere i garasjeanlegget. Etablering av nye fellesstativer postkasser for andelseiere i rekkehus (pålegg fra Posten).
2019		Rehabilitering av gavlvegg rekkehus 116 A. Rehabilitering av terrassekassekasser 116 A-B-C-G-H-J, 132 F-G-J-H-K-P-O-R samt reparasjon og pussing av diverse betongskader. Reparasjon av lekkasjer diverse terrasser. Utskifting av felt med kledning 2. og 3.etg vestvendte vegger hele øvre vei østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Start utskifting av taklamper i fellesareal oppganger terrasseblokkene (LED og med 39 av 60 Vedlegg 1 Årsrapport 2021.pdf 19 Lysejordet Borettslag bevegelsessensor). Ny felles infrastruktur til elbil lading i garasjeanlegget. Vedlikeholds-spyling av alle avløp/nedløp terrasseblokker og rekkehus. Maling av alle rekkverk uteområdet og takkonstruksjoner mellom terrasseblokkene
2018		Rehabilitering av gavlvegger rekkehus 128- og 132 rekke. Rehabilitering av terrassekasser, 128-rekke, 132-rekke og deler av 120/124-rekke nærmest fotballbanen. Reparasjon og pussing av diverse murskader. Utskifting av beslag etasjeskiller diverse rekkehus. Utskifting av felt med kledning 2. og 3.etg vestvendte vegger nedre vei

		østside. Diverse utskifting av kledningsbord rundt om. Rens av ventilasjonskanaler i avtrekkssystem i terrasseblokkene. Ny steintrapp fra nedre vei til garasjeinnkjøring. Renhold av store gavlvegger. Utskifting av alle utelys lamper (til LED)
2017		Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt).
2017		Rehabilitering av 9 store og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av diverse terrassekasser rekkehus (128-rekken). Tak 122 B og 120 M-O korrigering av fall til sluk. Utskifting av diverse beslag etasjeskiller rekkehus øvre og nedre vei. Utskifting av endel lysarmatur i fellesarealer (LED). Utskifting av slokkeapparater alle leiligheter (lovpålagt). Diverse utskifting av kledning.
2016		Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Utskifting av inngangsdører til oppgangene terrasseblokkene. Fjerning av stein på diverse tak rekkehus.Maling av murvegger kjeller-/garasjeetasjen blokkene. Diverse snekkerarbeider og utskifting avkledning, utvendige gjerder.
2015	Utskiftning sikringsskap	
2015-2017	Utskiftning av gavlvegger	2015: 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Vedlegg 1 40 av 60 Årsrapport 2021.pdf BESKYTTET 20 Lysejordet Borettslag 2016: Rehabilitering av 8 store og 8 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter. 2017: Rehabilitering av 9 store

		og 5 x ½ gavlvegger rekkehus/knottleiligheter.
2015	Diverse	Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer med jordbryter i alle leilighetene i terrasseblokkene og rekkehusene. Utskifting innmat sikringsskap til automatsikringer vaskerier, traktorgarasje, styrerom og verksted. Montering av 4 tilførselsskap elektro el-biler. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 118- og 130 blokkene. Maling av utvendige garasjevegger. Rehabilitering av 6 store og 5 x ½ gavlvegger, samt øvre del gavl 130 blokken. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing av terrassekasser mellom blokkene. Fjerning av stein tak rekkehus Vv 120 U og 132 E. Utskifting av tak/nye nedløp trappeløp 9 knottleiligheter. Nytt gjerde v/ Vv132 R. Utskifting av vinduer styrerom/vaktmesterkontor. Nytt taktekke 120 U. HMS utbedring av røyk luker i blokkene.
2014	Diverse	Utskifting av 4 stk hovedfordelingstavler elektro. Rehabilitering av 8 stk gavlvegger rekkehus. Rehabilitering/oppussing av terrassekasser i 126- og 122 blokkene. Reparasjon av diverse murskader bygningsmasse. Oppussing og skifte av sand lekeplasser. Utskifting av vinduer i tilbygg rekkehus. Diverse snekkerarbeider. Utbedring av avvik HMS/brannsikkerhet. Malearbeider garasjeanlegget. Taksjekk/reparasjoner rekkehus og terrasseblokker. Fjerning av stein tak rekkehus (lekkasjeproblematikk). Nye

		utvendige oppslagstavler v/garasjeinngangene.
2013	Nye inngangspartier i blokkene	Rehabilitert gavlvegger i rekkehus. Oppgardering av lekeplass. Oppgradering av kabelnett til fiber. Utskifting av nød- og ledelys i garasjeanlegg.
2012	Utskifing av dører og vinuder	Utskifting av avtrekksvifter i garasjeanlegget. Rehabilitering av gavlvegger. Nye inngangspartier. terrasseblokker. Maling på dugnad. Utvidelse av standplasser renovasjon. Drenering
2011	Takarbeider	Takarbeider, reparasjon og vask av gavlvegger. Etablering av ny renovasjonsordning. Ny kaldtvannsledning. Utskifting av vindu og dører. Drenering.
2010	Diverse	Drenering, innkjøp og av dører og vinduer, ventilasjonsrens i 122, 126 og 130 blokkene, boning i blokkene, diverse reparasjoner av terrassene
2009	Drenering, asfaltering mm	Drenering, asfaltering, takarbeid og reparasjon av gavlvegg. Innkjøp av ny feiemaskin.
2008	Varmtvannsberedere og stoppekraner mm	Fullført utskifting av røropplegg og varmtvannsberedere i blokkene samt omlegging av stoppekraner. Diverse takarbeid og dreneringsarbeid
2007	Utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene	Utskifting av rør og varmtvannsberedere i blokkene, det ble også påbegynt arbeid med omlegging av stoppekraner fra bodene i blokkene og til midtgangen i kjelleren.

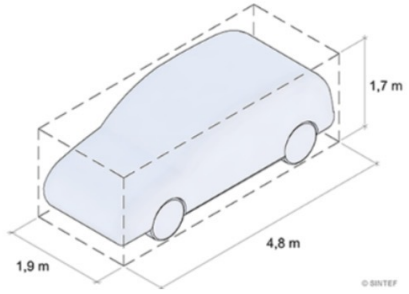
Vedlegg 4 til sak 13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C



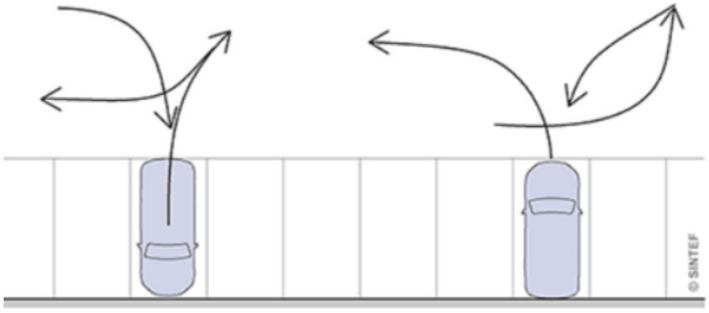
Vedlegg 5 til sak 16. Parkeringsregler

Bredde p-plass	Lengde p-plass	Bredde kjørebane	Total bredde garasje
2,3	5,0	7,0	17,0
2,4	5,0	6,5	16,5
2,5	5,0	6,0	16,0

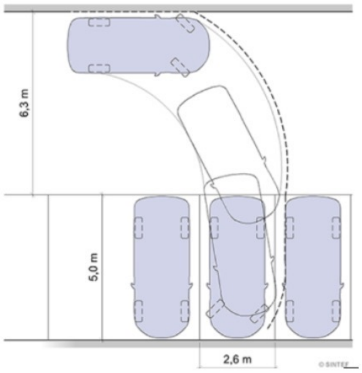
(Byggforsk 1978)



Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.



Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver



Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være.

0461 Lysejordet Borettslag

Dato 28.04.26.

1. Valgkomiteens sammensetning

Valgkomiteen for Lysejordet Borettslag har i år bestått av

Eirik Gramstad	Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld	Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland	Vækerøveien 120 B

2. Innstilling av styre:

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater til styret i perioden 2026 – 2028 (2 år)**:**

Leder:	
Unni Skjelnes (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 K
Styremedlemmer:	
Kay Lægraid Iversen (**gjenvalg**)	Vækerøveien 120 S
Henning Kaland (**ny**)	Vækerøveien 122 F
Herman Lingfelt (**ny**)	Vækerøveien 128 P
Janette Alvestad (ikke på valg før 2027)	*Vækerøveien 132 O*

Valgkomiteen innstiller på følgende kandidater som varamedlemmer til styret i perioden 2026 – 2027 (1 år)**:**

Eirik Gramstad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 116 D
Jan Robert Søderstrøm (**gjenvalg**)	Vækerøveien 132 A

3. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Unni Skjelnes (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 K

4. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janette Alvestad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 132 O

5. Som valgkomité foreslås (1 år):

Eirik Gramstad (**gjenvalg**)	Vækerøveien 116 D
Marie Garfjeld (**gjenvalg**)	Vækerøveien 124 L
Sondre Hopland (**gjenvalg**)	Vækerøveien 120 B

Presentasjon av kandidatene til styret og valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har gjennomført en åpen og grundig prosess for å motivere beboere til å melde sin interesse til styreverv i borettslaget. Valgkomiteens endelige innstilling bygger på et behov for kontinuitet i pågående prosjekter og forsterket faglig kompetanse.

Valgkomiteen anbefaler at innstillingen vedtas.

For å sikre stabilitet i det viktige arbeidet med infrastruktur og vedlikehold som allerede er igangsatt, innstiller vi til gjenvalg av styreleder Unni Skjelnes og styremedlem Kay Lægraid Iversen. De har begge sittet én periode (to år), og har lagt et godt grunnlag for videreføring av pågående prosjekter, særlig knyttet til vedlikehold, renovering og utvikling av borettslaget. Sammen med Janette Alvestad, som ikke er på valg i år, vil de bidra til nødvendig kontinuitet i styret.

Samtidig ser vi et klart behov for å styrke styret med nye og motiverte medlemmer med relevant kompetanse. Styret har fremover behov for faglig styrke på områder som er direkte knyttet til borettslagets pågående og kommende oppgaver. Vi foreslår derfor:

- **Henning Kaland** som nytt styremedlem. Henning er både tømrer og arkitekt, og har dermed svært relevant kompetanse sett i lys av pågående og planlagte renoveringsarbeider. Han bor i en av blokkleilighetene, og vil også bidra til bredere representasjon i styret

- **Herman Lingefelt** som nytt styremedlem. Herman har erfaring med elbillading og har allerede bistått styret i dette arbeidet. Denne kompetansen vil være viktig i den videre utviklingen av borettslagets infrastruktur.

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle kandidatene, samt med det sittende styret. Vår samlede vurdering er at dette styret har en god balanse mellom erfaring og ny kompetanse, og er godt rustet til å sikre fremdrift i pågående prosjekter og videre utvikling av borettslaget.

Vi anbefaler derfor at generalforsamlingen støtter innstillingen i sin helhet.

Vi har fått følgende tekst fra de 4 kandidatene som stiller til valg som styremedlem:

Henning Kaland (innstilt av valgkomiteen)

Jeg bor i 122F, og har bodd i Lysejordet/Møllefaret siden 2003.

Jeg jobber som arkitekt og har før det bakgrunn som tømrer. Var med å grunnlegge arkitektfirmaet Code i 1997. Er fortsatt partner og med på å drive firmaet, som fortiden har rundt 30 ansatte. Code driver i hovedsak med utvikling og prosjektering av større boligprosjekter og boligområder, der det å tilrettelegge for godt bomiljø står sentralt.

Jeg vil gjerne bidra i styrearbeidet i borettslaget. Med bred erfaring og kunnskap innen byggteknikk og bomiljø, entusiasme for lokalmiljøet, samt noe erfaring fra styrearbeid mener jeg at jeg har mye å tilføre styret.

Herman Lingefelt (innstilt av valgkomiteen)

Jeg har bodd i 128P på Lysejordet i nesten 9 år sammen med fruen og våre to barn på 10 og 4 år.

Er utdannet som mekatronikkingeniør og har jobbet mange år med prosjektering av automasjon-, målesystem og delvis strømanlegg. Har i tillegg jobbet noen år som testansvarlig innenfor elbillading.

Er også interessert i byggeteknikk og oppussing.

Håper jeg kan bidra med teknisk kunnskap og ekspertise til styret, spesielt med å få ladeanlegget å fungere best mulig.

Unni Skjelnes (innstilt av valgkomiteen)

Jeg har vært styreleder i Lysejordet Borettslag de siste to årene og stiller til gjenvalg som styreleder.

De siste årene har styret jobbet målrettet med å få bedre kontroll på vedlikehold, drift og økonomi. Arbeidet begynner nå å gi resultater, men det gjenstår fortsatt flere store oppgaver fremover. Jeg mener derfor det er viktig å videreføre den retningen vi har startet på.

Jeg er utdannet innen kommunikasjon, samfunnsfag og ledelse, og har lang erfaring med prosjektstyring. Som person er jeg handlekraftig og strukturert.

Jeg mener også det er viktig med god kommunikasjon og åpenhet mellom styret og beboerne. Derfor har styret de siste to årene lagt større vekt på å dele mer informasjon og flere oppdateringer på Vibbo om hva som skjer i borettslaget, og hvorfor styret prioriterer som vi gjør.

Samtidig mener jeg det er viktig å få inn ny kompetanse og nye perspektiver i styret for å møte oppgavene borettslaget står overfor i årene fremover.

Kay Lægreid Iversen (innstilt av valgkomiteen)

Jeg er 40 år, gift og har tre barn i barneskolealder. Jeg er hjelpetrener i langrenn og er glad i vinteridretter generelt. Jeg har bodd i borettslaget siden 2014.

Jeg har byggingeniørutdannelse fra Høgskolen i Oslo og NTNU, og jobber i et rådgivende ingeniørselskap, primært med vei- og baneplanlegging. Jeg har sittet i styret i to år og ønsker å fortsette dette arbeidet. Som styremedlem vil jeg fortsatt være opptatt av å jobbe for at borettslaget skal være attraktivt både for oss som bor her nå, og for nye beboere. Jevnlig vedlikehold og forutsigbar fornyelse er viktig.

Jeg forstår at jeg som styremedlem skal representere alle beboerne og er innforstått med at jeg vil måtte jobbe for løsninger jeg ikke nødvendigvis er 100 % enig i, noe jeg har null problem med så lenge det er flertall i styret eller borettslaget for det.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.26
Selskapsnummer: 461 **Selskapsnavn:** LYSEJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Terje Næss og Marie Iren Garfjeld er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Morten Wiker Røstengen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter

Husordensreglene § 13 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/

Husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold

Husordensreglene § 11 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring i husordensregel § 5 om ro og støy

Husordensreglene § 5 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler

Husorensregler § 5 utvides iht forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Tildekking av svalgang og trapper

Husordensreglene § 8 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Bod i garasjen

Boden omdisponeres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter tiltak iht forslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper iht til forutsetninger i forslaget fra forslagsstillere/ beboere.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall: 1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår: Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning 2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling. 3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Parkeringsregler

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer: Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m. All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen. Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen. De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette. Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut. De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette. En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser. Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m. Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

☐ For

☐ Mot

Sak 17 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 425 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 18 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Janette Alvestad

Sak 19 Valg av valgkomitè

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ Eirik Gramstad

☐ Marie Garfjeld

☐ Sondre Hopland

Sak 20 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Unni Skjelnes

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Kay Lægraid Iversen

☐ Henning Kaland

☐ Herman Lingfelt

☐ Anders Rosness Dahle

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Eirik Gramstad

☐ Jan Robert Søderstrøm

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LYSEJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948305097
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 10:00 til 30. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 153.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Terje Næss og Marie Iren Garfjeld er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **123**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Wiker Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **119**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår å dekke årsresultatet mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Endring av husordensreglene § 13 om navn på parkeringsselskap som borettslaget benytter

Fremmet av: Styret

Bakgrunn: Gjeldende husordensregler paragraf 13 viser gjentatte ganger til et konkret parkeringsselskap, "Østlandske parkering". Det innebærer at endringer av parkeringsselskap krever endring av husordensreglene og behandling i generalforsamlingen. Styret vurderer at det er lite hensiktsmessig, da valg av parkeringsselskap er en administrativ ordning som kan endres over tid. Styret foreslår derfor å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til **"enhver tid gjeldende parkeringsselskap"**. Den foreslåtte endringen vil kun påvirke hvordan selve parkeringsordningen administreres.

Forslag til vedtak (revidert § 13)

Styret foreslår å endre paragraf 13 i husordensreglene, slik at regelen ikke lenger henviser til Østlandske parkering, men til "enhver tid gjeldende parkeringsselskap".

Husordensreglene § 13 endres til: “På borettslagets område, inkludert inne i garasjen, har fører av motorkjøretøy vikeplikt for all annen ferdsel, og syklister har vikeplikt for gående. All kjøring i garasjen skal skje i maks 15 km/t til enhver tid, og kjørende inn i garasjen har vikeplikt for de som kjører ut. All kjøring utendørs på veiene i fellesområdene skal kun skje i høyst 10 km/t. Fartsgrensene gjelder for enhver fører av (el-)sykkel, (el-)sparkesykkel, sparkebrett og motorkjøretøy. Alle som ferdes i borettslaget, plikter å respektere borettslagets interne trafikkskilt.

Beboerne plikter å benytte tilviste garasjeplasser, eller benytte de oppmerkede parkeringsplassene øverst langs nedkjørselen etter registrering av egen bil hos borettslagets til enhver tid gjeldende parkeringsselskap.

Fem parkeringsplasser langs nedkjørselen er reservert til korttidsbruk for gjester og hjemmesykepleie. Disse plassene skal ikke benyttes som plasser for beboeres kjøretøy. Parkeringsplassene foran garasjeporten er for besøkende gjester.

Beboerne må registrere gjester som vil benytte en eller flere gjesteparkeringer hos borettslagets **til enhver tid gjeldende parkeringsselskap**, i henhold til de løsninger og rutiner som til enhver tid er fastsatt.

Parkering inne på boområdet og langs stikkveier er forbudt. Dette forbudet gjelder også håndverkere i den utstrekning de ikke vil sperre for annen kjørende aktivitet, som syketrafikk, TT-transport og renovasjon. At denne parkeringsbestemmelsen overholdes pålegges den eller de i borettslaget som har bestilt håndverkertjenesten”.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> Forslag til vedtak:
> Husordensreglene § 13 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 125
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 24
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring i husordensreglene §13 om kjøring og parkering: Bruk av utendørs parkeringsplasser/

Fremmet av: Styret

Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser til gjester og beboere. Det hender dessverre at disse plassene brukes til oppbevaring av hengere eller kjøretøy som ikke er i kjørbar stand, eller til annen lagring som reduserer tilgjengeligheten på plassene. Det er også et økende problem med store kjøretøy som hindrer sikt og skaper trafikkfarlige situasjoner.

Styret ønsker derfor å tydeliggjøre reglene for bruk av parkeringsplassene. Intensjonen med forslaget er ikke å begrense beboeres mulighet til å benytte parkeringsplassene til ordinær parkering, herunder parkering av bil nummer to, men å forhindre at plassene brukes til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i brukbar stand.

For å sikre etterlevelse av borettslagets regler foreslås det videre at kjøretøy som er parkert i strid med reglene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å utvide paragraf 13 om kjøring og parkering med følgende avsnitt:

Parkeringsplassene utendørs skal benyttes til ordinær parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy, og innenfor oppmerkede parkeringsfelt.

Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassene til lagring eller oppstilling av kjøretøy som ikke er i kjørbar stand.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy som er større enn oppmerkede plasser, eller som hindrer sikt, ferdsel eller sikker bruk av området.

Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkeringsplasser: bobiler, båter, campingvogner, hengere eller lignende.

Kjøretøy som er parkert i strid med borettslagets regler for kjøring og parkering, eller til hinder for drift, vedlikehold eller annen nødvendig bruk av arealene, kan fjernes for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> Forslag til vedtak:
> Husordensreglene § 13 om Kjøring og parkering, endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av husordensreglene § 11 om dyrehold

Fremmet av: Styret

Eksisterende § 11 (Dyrehold) i husordensreglene lyder:

«Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget uten forhåndsgodkjenning fra styret.»

Bestemmelsen oppleves som uklar og gir opphav til spørsmål, særlig i forbindelse med kjøp og salg av boliger. Styret foreslår derfor å tydeliggjøre reglene og forenkle søknadsprosessen, samtidig som det stilles klare krav til ansvarlig dyrehold.

Forslag til vedak

Styret foreslår at § 11 (Dyrehold) erstattes i sin helhet med følgende bestemmelser:

Søknad og godkjenning:
Dyrehold krever forhåndsgodkjenning fra styret. Andelseier skal sende skriftlig søknad før anskaffelse av dyr.

Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr (f.eks. hund eller katt), rase/størrelse, alder, samt en kort beskrivelse av dyreholdet.

Godkjenning av ordinært dyrehold, som hund eller katt, gis normalt så lenge dyreholdet ikke er til urimelig ulempe for naboer eller bomiljøet, og reglene nedenfor overholdes.

Ansvar for dyrehold:
Dyreeier har fullt ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere, herunder støy, lukt, forsøpling eller utrygghet.

Regler for hundehold:
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Eier plikter å plukke opp etter hunden umiddelbart. Lufting skal skje på en hensynsfull måte og ikke til ulempe for fellesområder eller naboer.

Tilbakekall av tillatelse:
Dersom dyreholdet medfører vesentlig ulempe, gjentatte berettigede klager eller alvorlige/gjentatte brudd på gjeldende regler, kan styret trekke tilbake gitt tillatelse.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 11 endres i henhold til forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring i husordensregel § 5 om ro og støy

Fremmet av: Styret

Dagens husordensregler inneholder generelle bestemmelser om ro og støy, men gir i liten grad konkrete føringer for når støyende arbeid kan utføres, og hvordan mer omfattende eller regelmessig støyende aktivitet skal håndteres. Dette kan skape usikkerhet både for beboere og styret.

Formålet med forslaget er å tydeliggjøre rammene for støyende arbeid og aktivitet, slik at beboerne vet hva som forventes, og slik at styret får et klarere grunnlag for å håndtere eventuelle klager. Samtidig legges det opp til en rimelig balanse, hvor vanlig bruk av boligen fortsatt er tillatt, mens aktivitet som medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer begrenses.

Det foreslås å presisere og utvide § 5 ved å innføre tydeligere tidsrammer for når støyende arbeider som boring, banking og lignende kan utføres. Videre tydeliggjøres det at musikk, sang og øving på instrumenter skal foregå hensynsfullt. Det innføres også en bestemmelse om at organisert og regelmessig støyende aktivitet, som undervisning, kor eller bandøvelser, ikke er tillatt dersom dette medfører økt og vedvarende støybelastning for naboer.

Forslag til vedtak

Paragraf 5 i husordensreglene om bruk av leilighet og andre rom endres til:

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Banking, boring, sliping og lignende støyende arbeider skal utføres med mest mulig hensyn til naboene og kun utføres:

mandag–fredag: kl. 08.00–20.00

lørdag: kl. 10.00–16.00

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Musikk, sang og øving på instrumenter må foregå på en hensynsfull måte og ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Organisert øving, undervisning, kor, bandøvelser eller lignende aktivitet som medfører økt, regelmessig eller særlig sjenerende støybelastning for naboer, er ikke tillatt.

Naboer bør varsles dersom man skal ha en sammenkomst som kan medføre mer støy enn alminnelig. Varsling gir ikke unntak fra plikten til å vise hensyn og overholde husordensreglene om ro.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 5 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler

Fremmet av: Styret

Litiumbatterier i elsykler og elsparkesykler innebærer en økt brannrisiko ved feil bruk eller lading. Styret foreslår derfor å innføre retningslinjer for lading av elsykler og elsparkesykler, basert på anbefalinger fra brannvesenet og DSB.

Retningslinjene vil bidra til økt sikkerhet, redusert risiko for brann og et tryggere bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar følgende tillegg i husorensregler § 5 (Bruk av leilighet og andre rom):

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler skal skje på en sikker måte og i tråd med anbefalinger fra brannvesenet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Følgende retningslinjer gjelder:

- Lading skal kun skje under tilsyn.
- Lading i boder er ikke tillatt.
- Lading i fellesarealer, herunder oppganger, trapperom, kjellere og rømningsveier, er ikke tillatt.
- Nattlading frarådes.
- Det skal kun benyttes original eller produsentgodkjent lader og batteri.
- Lading skal skje på et egnet og ventilert sted, og ikke på eller nær brennbare materialer.
- Batterier som er skadet, deformert eller unormalt varme skal ikke lades.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husorensregler § 5 utvides iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **127**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Tildekking av svalgang og trapper

Fremmet av: Styret

Svalgang og trapper er viktige adkomst- og rømningsveier. Tildekking, oppbevaring og ulike former for egeninnredning kan redusere fremkommelighet, sikt og sikkerhet, og kan i tillegg utgjøre en brannrisiko. Det er derfor behov for å tydeliggjøre hvilke begrensninger som gjelder.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar legg til et nytt avsnitt nederst i § 8 i husordensreglene om fellesrom og oppganger:

Svalgang, trapper og andre felles adkomst- og rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne, ryddige og tilgjengelige i henhold til sin funksjon.

Det er ikke tillatt å bygge inn, dekke til eller på annen måte endre disse områdene med plater, vegger, plast, netting eller lignende, eller å plassere gjenstander som reduserer fremkommelighet, sikt eller sikkerhet.

Slike tiltak anses å kunne utgjøre en brann- og sikkerhetsrisiko, og er derfor ikke tillatt.

Eventuelle tiltak i strid med denne bestemmelsen kan pålegges fjernet. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret sørge for fjerning for eiers regning og risiko.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det stemmes for forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 8 endres iht forslag til vedtak i beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Bod i garasjen

Fremmet av: Styret

Borettslaget disponerer i dag to boder i garasjen, en ved garasjeporten og en midt i garasjen. Boden midt i garasjen har over tid vært benyttet til oppbevaring av private motorsykler for noen få beboere.

Samtidig er det begrenset lagringskapasitet i borettslaget for utstyr og materiell som benyttes til drift og vedlikehold av fellesområdene. Dette gjelder både vaktmester og eksterne leverandører som utfører arbeid på vegne av borettslaget, samt utstyr som brukes i forbindelse med dugnader og løpende vedlikehold. Begrenset lagringsplass gir mindre effektiv drift og gjør det vanskeligere å oppbevare nødvendig utstyr på en hensiktsmessig måte.

Styret har vurdert alternative bruksområder for boden, herunder oppbevaring av sykler eller elsykler, men dette anses ikke som praktisk gjennomførbart på grunn av plassforhold og utforming. Oppbevaring av elsykler kan i tillegg medføre økt brannrisiko.

Styret har forståelse for at en omdisponering av boden vil være en ulempe for de beboerne som i dag benytter den til oppbevaring av motorsykler. Etter en samlet vurdering mener styret likevel at borettslagets behov for lagringsplass til utstyr og materiell til drift, vedlikehold og dugnader må prioriteres, da dette kommer alle beboere til gode og bidrar til mer effektiv drift av fellesområdene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at boden som i dag benyttes til oppbevaring av private motorsykler omdisponeres til felles bruk for oppbevaring av redskaper, utstyr og materiell til drift og vedlikehold av borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets flertall anbefaler at det stemmes for forslaget

Forslag til vedtak:
Boden omdisponeres iht forslag til vedtak i beskrivelsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Etablere forbudssone og hastighetsbegrensening for elsparkesykler

Fremmet av: Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B, Per Sondre Sodeland og Katrine Linnea Nergård, Vækerøveien 120R, Anne Evandt, Vækerøveien 132C

Elsparkesykler utgjør en stadig større fare for fotgjengere i borettslaget, særlig for barn og pensjonister. Statens vegvesen rapporterer at antall skadde i Oslo doblet seg fra 2023 til 2025, og at halvparten av påkjørslene skjer på fortau. Økningen kom etter at Oslo kommune doblet antallet utleiesykler fra 8 000 til 16 000 våren 2025. I 2023 ble 31 personer påkjørt av elsparkesykkel i Oslo, og hver tredje fikk moderate til alvorlige skader. I tillegg opplever borettslaget omfattende feilparkering av kommersielle elsparkesykler fra aktører som Bolt, Voi og Ryde.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter følgende tiltak:

Styret arbeider aktivt for å etablere forbudssone (geofencing) innen utgangen av 2026 som hindrer parkering av utleiesykler på borettslagets eiendommer, og for å innføre hastighetsbegrensning ned til gåfart (maks 5 km/t) innenfor borettslagets område – i tråd med løsninger allerede benyttet av bl.a. Hallagerbakken borettslag.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som beskrives i forslaget. Det har tidligere tatt kontakt med samtlige relevante utleieselskaper i Oslo med konkrete oppfordringer om tiltak som geofencing, hastighetsbegrensning og rask fjerning av feilparkerte sykler.

Styrets erfaring og erfaring fra andre borettslag viser imidlertid at dette er krevende å få gjennomslag for fordi de foreslåtte tiltakene i stor grad ligger utenfor styrets mandat og kontroll. Beslutninger om geofencing og hastighetsregulering tas av utleieselskapene i samarbeid med offentlige myndigheter, herunder Oslo kommune. Styret har ikke virkemidler til å pålegge slike tiltak.

Styret har en rekke oppgaver å ivareta, og må prioritere sitt kjerneansvar for drift og forvaltning av borettslaget til beste for alle beboerne. Det er derfor uheldig dersom styret pålegges oppgaver som ligger utenfor dets mandat.

På denne bakgrunn anbefaler styret at vedtaket ikke godkjennes.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter tiltak iht forslaget

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**

Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Installasjon av bom mellom Vækerøveien 130D og 130C

Fremmet av: Erik Skare og Mathilde Simonnes, Vækerøveien 130E, Geirr Olav Gram og Gyrid Gunnes, Vækerøveien 130D, Mathilde Pauline Ensjø og Hilde Haaland, Vækerøveien 130B

Strekningen mellom 130D og 130C utgjør den siste delen av borettslagets interne veisystem og benyttes av all trafikk som snur for å kjøre ut av Lysejordet borettslag. Strekningen er over 120 meter lang og oppleves som en «fri kjøring» for utålmodige bilister som må snu, noe som fører til at mange – særlig taxisjåfører – holder uakseptabel høy fart. Området ligger i umiddelbar nærhet til Lysejordet skole og borettslagets lekeplass, som daglig benyttes av barn.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret iverksetter installasjon av en bom mellom Vækerøveien 130D og 130C med sikte på å redusere hastighet og uønsket gjennomkjøring på denne strekningen. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte nødvendige beslutninger om teknisk løsning og finansiering innenfor ordinært budsjett.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Tillatelse til å installere varmepumper i rekkehusene

Fremmet av: 1. Kristina og Mustafa Sæterdal Kømurcu, Vækerøveien 120H 2. Katrine Nergård og Per Sondre Sodeland, Vækerøveien 120R 3.Bente Larsen Kårstad og Stian Lågstad, Vækerøveien 128E 4. Birgitte Skajaa og Thomas Dørum Øverseth, Vækerøveien 124G

Det skal tillates å installere varmepumper i rekkehusene under følgende forutsetninger:

1. Styret utarbeider en oversikt over visse føringer, for eks. Mtp maks støynivå, plassering og liknende. Alle installasjoner må godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes basert på disse føringer.
2. Profesjonell installasjon: Varmepumpen må installeres av et autorisert firma som har erfaring med slike installasjoner.
3. Støy: Varmepumpen må ha et lavt støynivå og ikke overskride tillatte støygrensene.
4. Vedlikehold: Beboeren er ansvarlig for regelmessig vedlikehold av varmepumpen for å sikre at den fungerer optimalt og ikke forårsaker problemer for andre beboere.
5. Beboerne som ønsker dette står selv for kostnaden.

Begrunnelse:

1. Vi bor i dag i eldre hus, med kun panelovner som oppvarming, noe som ikke er energieffektivt, og som gir svært høye strømutgifter. Rekkehusene har heller ikke varmtvann inkludert, noe som gir særlig høye strømutgifter. Her er også muligheter for plassering for varmepumpe uten at det vil påvirke naboer.
2. Varmepumper er et miljøvennlig alternativ til panelovner og andre elektriske varmekilder, og kan også brukes til kjøling på varme sommerdager.
3. Å tillate varmepumper gjør det mer attraktivt å bo i borettslaget
4. Nyere varmepumper er designet med avanserte støydempende teknologier, noe som gjør dem mye stillere enn tidligere modeller. Dette reduserer risikoen for støyplager for naboer.

Vedtak: Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper under de ovennevnte betingelsene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil først presisere at generalforsamlingen tidligere har vedtatt at styret skal utrede saken, innhente faglig bistand og utarbeide forslag til retningslinjer for senere behandling. Det er ikke gitt noen generell tillatelse til installasjon av varmepumper.

Styret vil samtidig bemerke at arbeidet med saken ikke er ferdigstilt. Styret har i denne perioden vært nødt til å prioritere håndtering av skadesaker, nødvendig vedlikehold og andre presserende oppgaver. Det er likevel et mål å følge opp saken videre, og legge frem et helhetlig forslag til retningslinjer når dette arbeidet er gjennomført.

Installasjon av varmepumper vil normalt innebære inngrep i fasade og bygningskropp, og går utover vanlig bruk og vedlikehold. Slike tiltak må derfor behandles av generalforsamlingen, og vil normalt kreve kvalifisert flertall (2/3).

Styret mener det ikke er forsvarlig å delegere beslutningsmyndighet til styret alene, slik enkelte forslag legger opp til. Dette vil kunne gi risiko for ulik praksis og manglende likebehandling.

Videre reiser installasjon av varmepumper flere forhold som må avklares, blant annet knyttet til plassering, støy, hensyn til naboer, samt ansvar for drift og vedlikehold. I rekkehusbebyggelsen, med korte avstander mellom boenhetene, kan det være særlig utfordrende å plassere utedeler uten å medføre ulemper for naboer.

Styret mener derfor at generalforsamlingen først må ta stilling til om varmepumper skal tillates, og hvilke rammer som i så fall skal gjelde. Når dette er avklart, kan styret behandle enkeltsøknader innenfor vedtatte retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslagene om å gi styret fullmakt til å godkjenne installasjon av varmepumper, ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at beboere i borettslaget får tillatelse til å installere varmepumper iht til forutsetninger i forslaget fra forslagsstillere/ beboere.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **86**
Antall blanke stemmer: **26**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Tillatelse til installasjon av pipe og ildsted i rekkehus, samt utredning av mulighet i leilighetsbygg

Fremmet av: Hans Alexander Huseklepp, Vækerøveien 126 K

I lys av økende energipriser og skjerpet fokus på beredskap har behovet for alternative oppvarmingskilder blitt viktigere. Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke uten strøm. Rekkehusene i Lysejordet Borettslag er i dag i stor grad avhengige av elektrisk oppvarming, noe som gjør beboerne sårbare ved strømbrudd – særlig i vinterhalvåret.

Et forslag om installasjon av pipe og ildsted ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025, men styret har vurdert at vedtaket ikke oppfylte kravet til 2/3 flertall etter lov og vedtekter. Saken fremmes derfor på nytt, nå med et gjennomarbeidet forslag som adresserer de forhold styret har påpekt, og som er egnet til å stå seg juridisk og teknisk over tid.

Saken

Vi ber generalforsamlingen vedta å åpne for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene, innenfor klart definerte tekniske og juridiske rammer. Parallelt ber vi generalforsamlingen be styret utrede muligheten for tilsvarende løsninger i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp.

Vurdering

Beredskap og nytte En vedovn eller rentbrennende peis kan være en viktig beredskapsressurs ved strømbrudd, og bidra til økt bokomfort og lavere strømutgifter i perioder med høye priser. DSBs retningslinjer for egenberedskap kan leses her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/

Tekniske forhold og takgjennomføring Styret har påpekt at installasjon av pipe i rekkehusene i mange tilfeller vil kreve gjennomføring i betongdekke og nytt hull i tak. Borettslaget er i gang med full utskifting av takene, og nye takgjennomføringer må derfor prosjekteres og utføres av takentreprenør for å ivareta tetthet og garanti. Dette må stilles som et absolutt krav i retningslinjene. Alle installasjoner skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til gjeldende tekniske krav og forskrifter (TEK17, brannforskrifter mv.).

Ansvar, kostnadsfordeling og overgang til borettslagets vedlikeholdsansvar Erfaringer fra Rønningen Borettslag, og prinsipper beskrevet i «Byggveileder Lysejordet borettslag 2012», viser at det over tid vil oppstå spørsmål om hvem som har vedlikeholdsansvar for pipeløp og gjennomføringer når disse blir en del av bygningsmassen. For å sikre forutsigbarhet – også ved eierskifter – bør følgende avklares og nedfelles i en «peisveileder» vedtatt av generalforsamlingen:

- Andelseier (eller entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i minimum **5 år** etter ferdigstillelse, i tråd med prinsippene i Byggveilederen
- Etter ansvarsperiodens utløp overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres eksplisitt i peisveilederen

Luftkvalitet og hensyn til naboer Det stilles krav om at kun rentbrennende ildsteder (CE-merkede, miljøgodkjente) tillates installert. Før ordningen iverksettes skal styret gjennomføre en enkel utredning av mulig påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning mot naboer og felles uteområder. Krav til vedtype og fyringsmønster kan fastsettes i peisveilederen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall:

1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår:

- Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret
- Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak
- Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav
- Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates
- Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier
- Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen
- Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning

2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling.

3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for ønsket om alternative oppvarmingskilder og økt beredskap.

Samtidig vurderer styret at forslaget reiser betydelige tekniske, økonomiske og juridiske utfordringer. Installasjon av pipe og ildsted vil innebære inngrep i bærende konstruksjoner og tak, og kan påvirke byggets tetthet, brannsikkerhet og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret mener også at forslaget vil kunne medføre økt ansvar og kostnader for borettslaget over tid, samt skape kompliserte avklaringer knyttet til ansvar, vedlikehold og eventuelle følgeskader.

På denne bakgrunn anbefaler styrets flertall at forslaget ikke vedtas.

Styrets flertall anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> Forslag til vedtak:
> Forslag til vedtak Generalforsamlingen vedtar følgende, med 2/3 flertall: 1. Åpning for installasjon i rekkehus Det åpnes for individuell søknad om installasjon av pipe og ildsted i rekkehusene i Lysejordet Borettslag, på følgende vilkår: Installasjon krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret Takgjennomføring skal prosjekteres og utføres av borettslagets takentreprenør, for å ivareta tetthet og garantiansvar på tak Alle øvrige arbeider skal utføres av godkjente fagpersoner i henhold til TEK17, brannforskrifter og øvrige offentlige krav Kun rentbrennende, CE-merkede og miljøgodkjente ildsteder tillates Alle kostnader til installasjon bæres av andelseier Andelseier (eller utførende entreprenør) bærer ansvar for feil og mangler i 5 år etter ferdigstillelse; deretter overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret for pipeløp og gjennomføringer som del av bygningsmassen Kostnadsfordeling ved eventuelle følgeskader reguleres i «Peisveileder for

> Lysejordet Borettslag», som utarbeides av styret og fremlegges til orientering/godkjenning 2. Utredning av mulighet for installasjon i leilighetsbygg Styret bes utrede mulighetene for installasjon av pipe og ildsted i leilighetsbyggene – enten for beboere uten naboer over seg, eller for beboere som går sammen vertikalt om felles pipeløp – og fremlegge en anbefaling for neste ordinære generalforsamling. 3. Peisveileder og luftkvalitet Styret utarbeider en «Peisveileder for Lysejordet Borettslag» som regulerer tekniske krav, søknadsprosess, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og krav til ildsted og fyring. Før ordningen iverksettes gjennomføres en enkel utredning av påvirkning på luftkvalitet og røykforurensning.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **90**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

16. Parkeringsregler

Fremmet av: Tore L. Bergh, Vækerøveien 126A 7

Bilene våre blir stadig større, mens garasjen forblir den samme som i 1978, da den ble utformet. Resultatet er at det er blitt trangere; det er vanskeligere å parkere, og det er blitt vanskeligere å komme inn og ut av bilene. Spesielt er det problematisk for dem som har parkeringsplass inntil en tett vegg. Det er derfor nødvendig å se på om vi må etablere kjøreregler for bruken av parkeringsplassene.

Først noen fakta:

Da garasjen ble designet i slutten av 1970-årene, var dimensjonerende bilstørrelse i veinormalene b x l = 1,8 x 4,8m, og p-plassene skulle være min. 2,3 m brede og 5,0 m dype. Disse gamle veinormalene fastsetter nødvendig sideplass til 0,5 m i tillegg til den faktiske bilbredden for at dørene skal kunne åpnes tilstrekkelig.

Bredden på kjørebanen i garasjen er dimensjonert ut fra plassbehovet når det skal svinges inn og ut av parkeringsplassen. Jo smalere p-plass, jo bredere må kjørebanen være, slik at bilen kan rettes opp før den kjører inn på plassen. Se illustrasjon. Sammenhengen er vist i denne tabellen:

Bredde p-plass: 2,3

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:7,0

Total bredde garasje: 17,0

Bredde p-plass: 2,4

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,5

Total bredde garasje: 16,5

Bredde p-plass: 2,5

Lengde p-plass: 5,0

Bredde kjørebane:6,0

Total bredde garasje: 16,0

(Byggforsk 1978)

Våre p-plasser er netto 2,33 m brede, og kjørebanen er 6,60 m bred. Dette er da litt i underkant av hva den skulle ha vært etter den gamle normen når en interpolerer verdiene i tabellen.

De som har plass inntil en tett vegg, trenger iht. gammel veinormal 0,5 m ekstra bredde, dvs. til sammen 2,8 m bred p-plass. Slik er det ikke hos oss, så de som har en slik plass, har et betydelig problem.

I dag er bilene blitt til dels betydelig større. Gjennomsnittsbredden er ca. 1,9 m (85-percentilen), og iht. dette er den dimensjonerende bilstørrelsen i den nye standarden til Sintef nå satt til b x h = 1,9 x 4,8 m. I samsvar med dette er normert p-plass nå 2,6 x 5,0 m. Her er det forutsatt 0,7 m sideplass for åpning av dørene, siden dørtykkelsen er større enn før. Lengden på nye biler nå er ofte opp til 5,0 m eller mere, og bilbredde på 2,0 m eller mer er ikke uvanlig, så selv med nye standarder vil p-plassene kunne bli for små.

P-plassene i vår garasje er mao. til dels for små selv for de opprinnelige dimensjonerende kjøretøyene, og i hvert fall for fleste nye bilene, og for mange er det nå vanskelig å parkere, også for dem som har mindre biler. Mange må kjøre fram og tilbake flere ganger for å få lirket bilen på plass. Det er vanskelig å åpne dørene uten å slå borti nabobilen, faren for karosseriskader er stor, man blir skitten på klærne fordi man kommer borti bilene, og lirkingen hindrer øvrig trafikk i kjørebanen mens parkeringen pågår. Garasjen kan ikke endres, da søyler og vegger er bærende konstruksjoner som ikke kan røres, så vi må forholde oss til de faktiske rammevilkårene.

Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer:

- **Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m.**
- **All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen.**
- **Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen.**
- **De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette.**
- **Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut.**
- **De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette.**

En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser.

Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m.

Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver

Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..

Tabell og illustrasjoner er vist i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret har forståelse for de utfordringene som er beskrevet knyttet til parkering i garasjen.

Parkering og bruk av garasjen er imidlertid allerede regulert gjennom borettslagets vedtekter og husordensregler, herunder krav om hensynsfull parkering og at parkering ikke skal være til hinder for andre.

Det fremlagte forslaget inneholder detaljerte bestemmelser som etter styrets vurdering vil være krevende å praktisere.

Parkeringsplassene i garasjen varierer også i størrelse og utforming, blant annet med ulik avstand mellom søyler, noe som kan gi uheldige og urettferdige utslag mellom beboere. Styret mener også at flere av punktene innebærer nye begrensninger, og at det er uklart om forslaget er ment som bindende regler eller veiledende retningslinjer.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Styret anbefaler at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag: Derfor foreslås følgende retningslinjer: Alle plasser markeres på asfalten med både dybde 5,0m og bredde 2,33 m. All parkering skal skje innenfor markeringene og på en slik måte et det blir mest mulig plass for en selv og naboene til å åpne dørene. Det oppfordres til samarbeid med naboen. Lange biler må parkeres så nær bakveggen som mulig, dvs. innenfor oppmerkingen. De som har oppbevaringsbur mot bakveggen, må parkere med front eller bagasjerom innunder dette. Oppbevaring av utstyr ved bakveggen må ikke føre til at bilen stikker mer enn 5,0 m ut. De som anskaffer bil med større bredde enn 2,0 m og/eller dybde 5,0 m, må på forhånd avklare med naboene ved siden av og vis-a-vis om de kan godta dette. En så stor bil som 2,0 x 5,0 m legger betydelige restriksjoner på naboenes manøvreringsmuligheter og valg av bil senere. Normalt er det i praksis ikke plass til mer enn én bil av denne størrelsen i et felt med 3 p-plasser. Dimensjonerende kjøretøy iht. ny norm fra Sintef. Gammel norm er 1,8 x 4,8 m. Ideelt kjøremønster inn og ut av p-plass med én ryggemanøver Sammenheng mellom bredde på kjørebane og p-plass illustrert i den nye standarden fra Sintef. Jo smalere p-plassen er, jo bredere må kjørebanen være..
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

17. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Borettslaget består av 228 enheter, og styret har ansvar for forvaltning av betydelige verdier, inkludert drift, vedlikehold og økonomi.

Bygningsmassen er av eldre dato og krever betydelig og løpende vedlikehold, noe som bidrar til et høyt og vedvarende arbeidsnivå i styret.

Arbeidsmengden har i tillegg vært særlig høy det siste året som følge av et omfattende takprosjekt. Styret har valgt å ikke foreslå et ekstraordinært tilleggshonorar for dette arbeidet.

Samtidig mener styret at det samlede honoraret bør ligge på nivå med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Tall fra OBOS viser at gjennomsnittlig styrehonorar for borettslag med 81–250 enheter ligger rundt 1 800–1 900 kroner per bolig per år. Se undersøkelse:

https://www.obos.no/temasider/styrearbeid/hva-far-styrene-betalt-21ea3422

Styret mener det er rimelig at vårt borettslag ikke ligger under dette nivået, både av hensyn til arbeidsmengde, ansvar og behovet for å sikre stabil rekruttering tilstyrearbeid. Det foreslåtte honoraret er i tråd med gjennomsnittet for sammenlignbare borettslag.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Styrets innstilling
Styrets flertall støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 425 000.
>
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **64**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Janette Alvestad (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janette Alvestad

19. Valg av valgkomitè

3 på valg for 1 år

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marie Garfjeld (100 stemmer)
Eirik Gramstad (98 stemmer)
Sondre Hopland (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Garfjeld
Eirik Gramstad
Sondre Hopland

20. Valg av tillitsvalgte

Verv på valg:
Styreleder: 1 på valg for 2 år
Styremedlem : 3 på valg for 2 år
Varamedlem: 2 på valg for 1 år

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen anbefaler at generalforsamlingen velger følgende kandidater til styret:

- **Unni Skjelnes** – innstilles til gjenvalg som styreleder
- **Kay Lægreid Iversen** – innstilles til gjenvalg som styremedlem
- **Henning Kaland** – innstilles som nytt styremedlem
- **Herman Lingefelt** – innstilles som nytt styremedlem

Valgkomiteen mener den foreslåtte sammensetningen gir en god balanse mellom erfaring, kontinuitet og ny kompetanse, og anbefaler at innstillingen vedtas i sin helhet.

Valgkomiteens brev med nærmere begrunnelse for innstillingen og presentasjon av kandidatene er vedlagt innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Skjelnes (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Unni Skjelnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kay Lægraid Iversen (87 stemmer)
Henning Kaland (92 stemmer)
Herman Lingfelt (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Rosness Dahle
Kay Lægraid Iversen
Henning Kaland
Herman Lingfelt

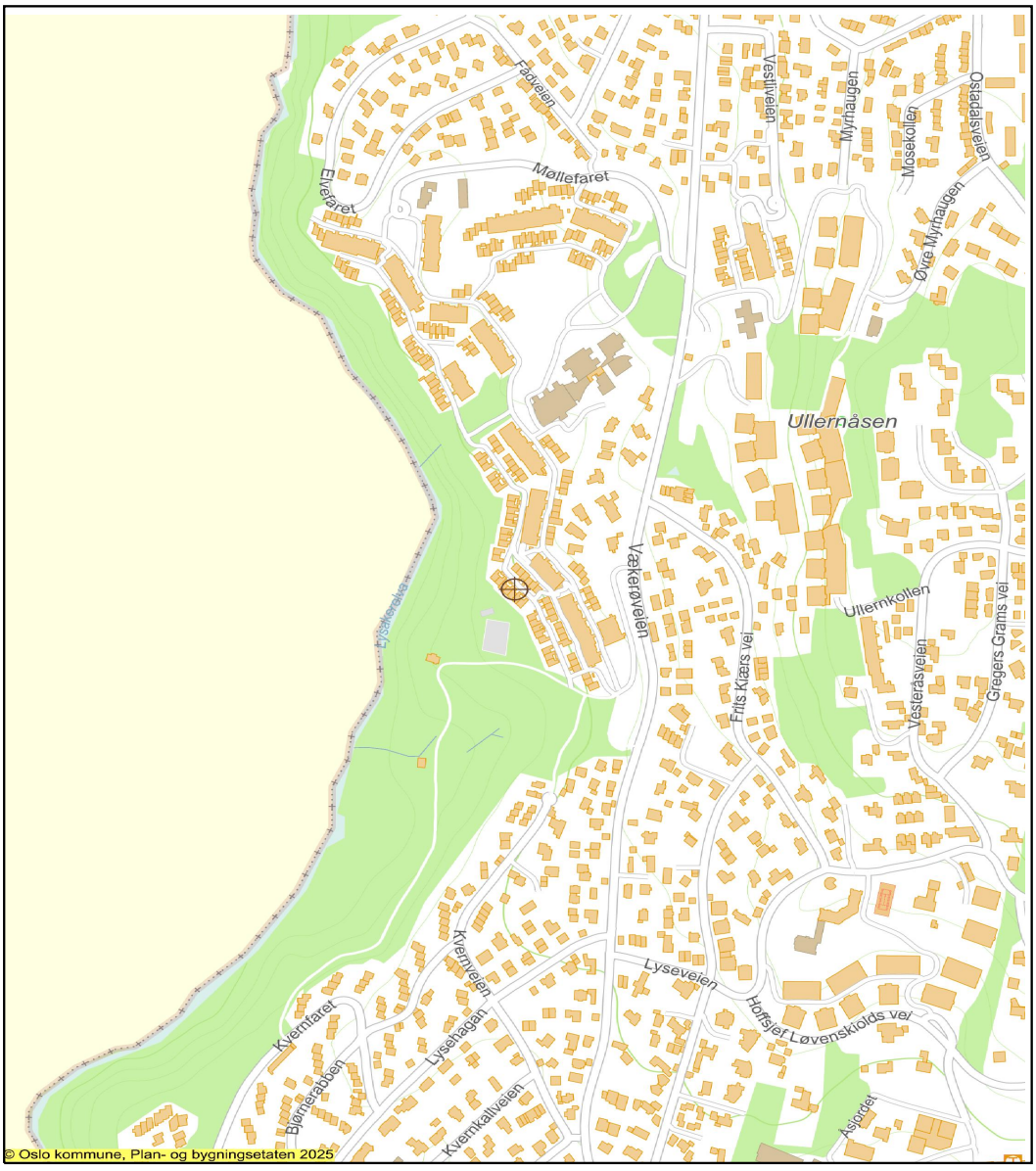
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Gramstad (89 stemmer)
Jan Robert Søderstrøm (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eirik Gramstad
Jan Robert Søderstrøm

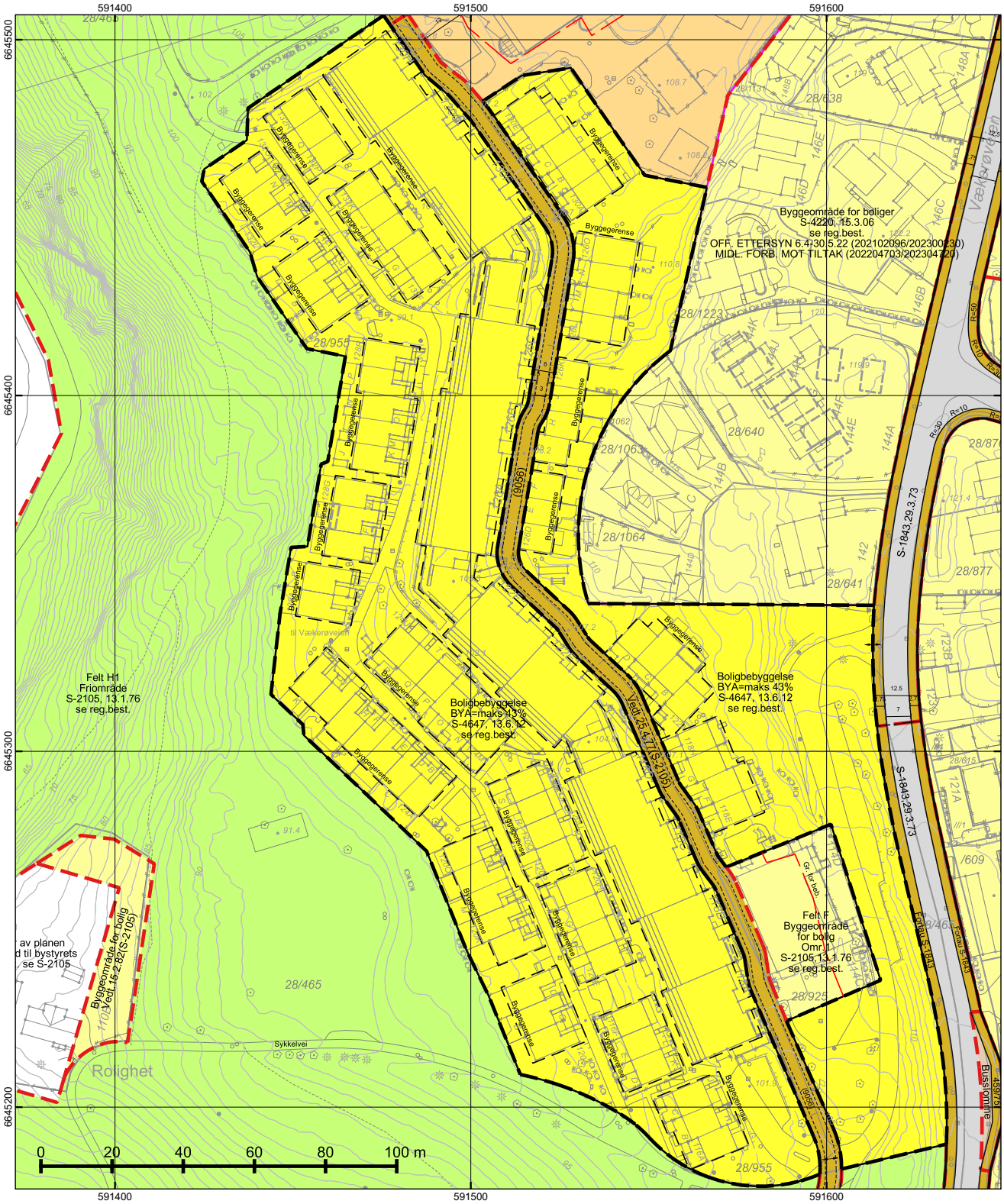
Oversiktskart

Adr.:	Vækerøveien 124 E	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	28 / 955	**Skolekrets (2020/2021):**	Lysejordet



Dato: 26.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

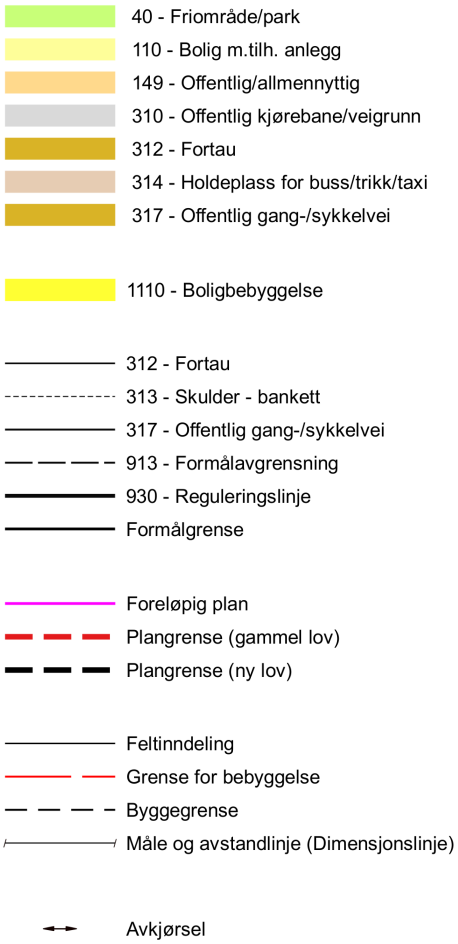
PlottID/Best.nr: 153712/ 86527530
Adresse: Vækerøveien 124
Gnr/Bnr: 28/955

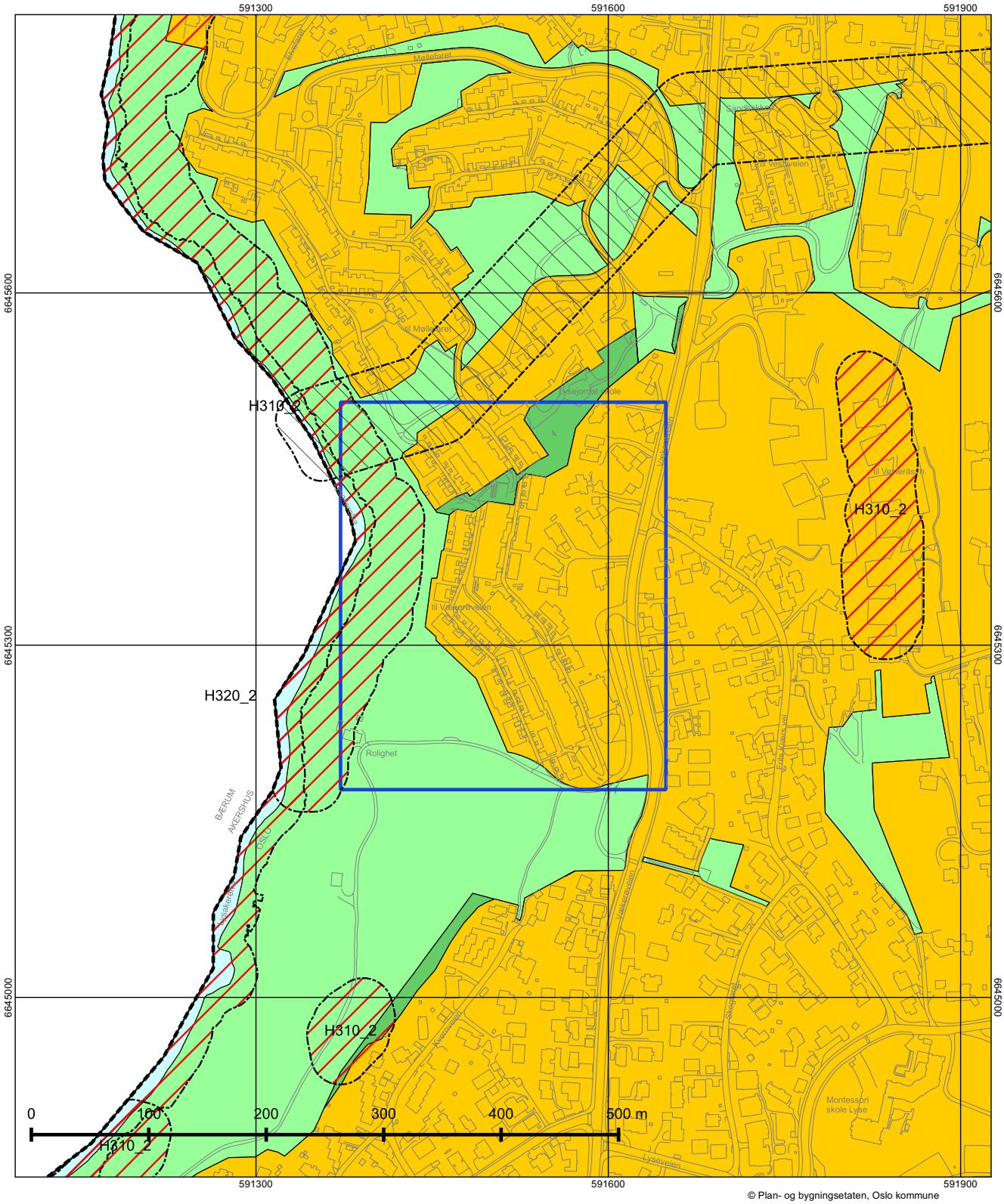
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153712/86527530
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

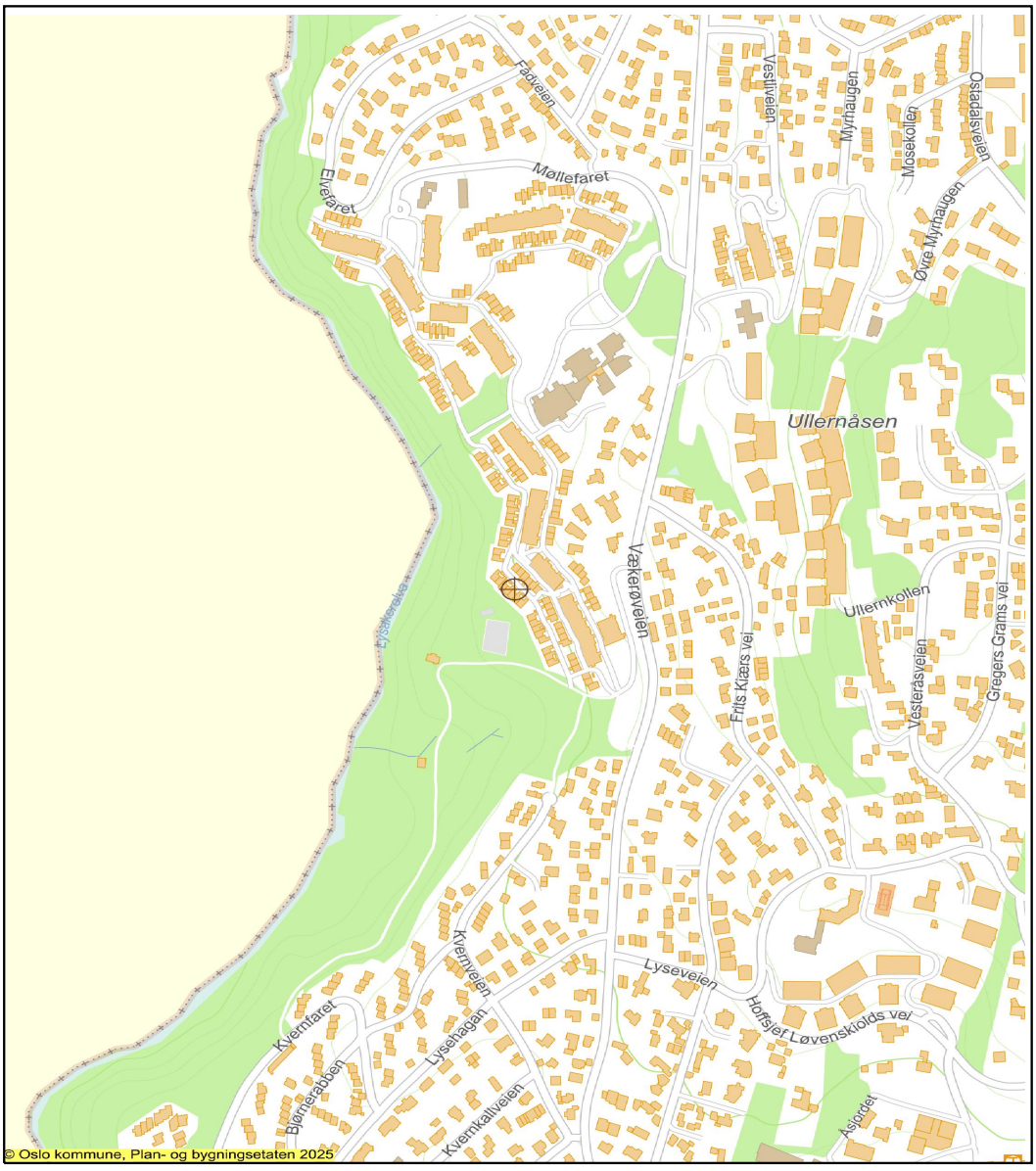
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



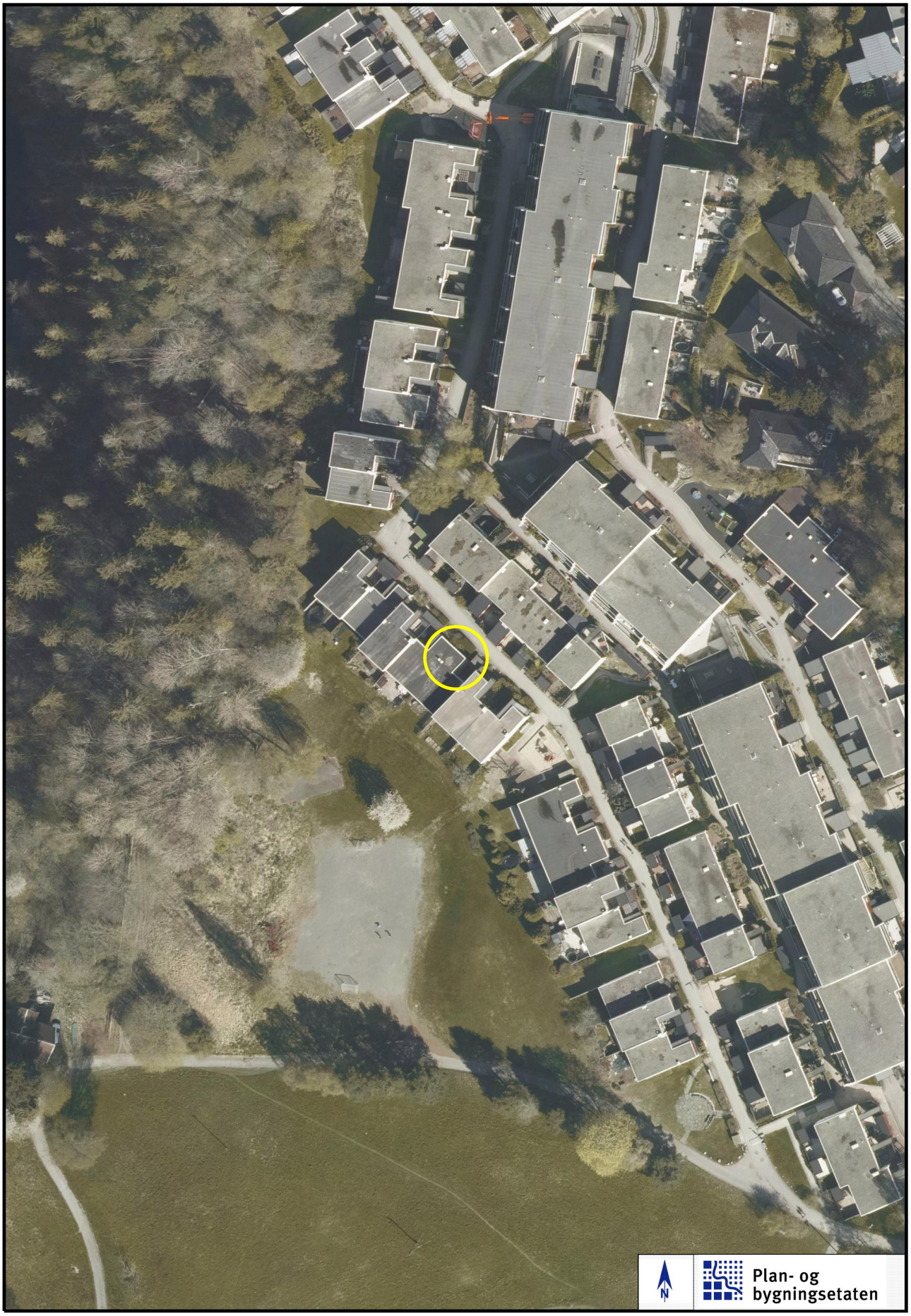
Oversiktskart

Adr.:	Vækerøveien 124 E	**Bydel :**	ULLERN
Gnr bnr :	28 / 955	**Skolekrets (2020/2021):**	Lysejordet



Dato: 26.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



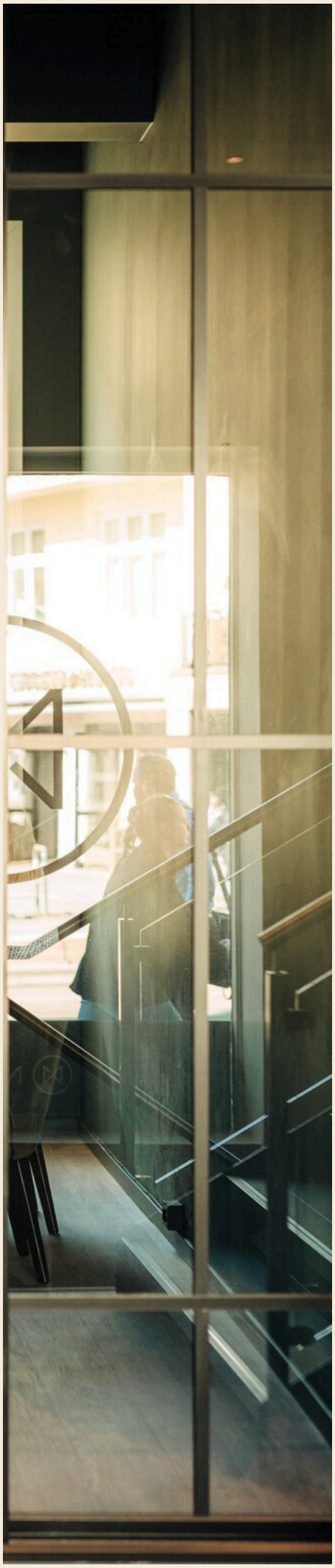
Vækerøveien 124 E Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.02.2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0261/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vækerøveien 126B 0383 OSLO
Matrikkel: Gnr 28, bnr 955 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455



Hermine Wold
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
h.wold@nordvikbolig.no
468 64 458

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: